

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 68

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban	
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016
Ông Bùi Thành Việt	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc *Ưa*

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

TH
NH
NG
L
C
T
W
E
R



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: 60871645/18688463-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Building a better
working world

Kết luận của Kiểm toán viên


Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 chưa được soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Kieu Thi Tuyet Mai

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.523.132.392.811	12.376.608.929.832
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	252.928.903.892	556.711.486.785
111	1. Tiền		251.308.903.892	546.157.486.785
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.620.000.000	10.554.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	53.324.400.539	418.092.189.939
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		53.324.400.539	418.092.189.939
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.208.526.623.033	3.906.109.002.838
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	138.680.126.776	117.214.819.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	577.113.045.622	1.031.249.668.156
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	361.868.557.701	2.207.939.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	137.676.656.590	553.833.632.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(6.841.696.391)	(4.128.906.655)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		29.932.735	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	8.099.856.924.609	6.146.477.243.822
141	1. Hàng tồn kho		8.103.069.223.105	6.147.666.154.513
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.212.298.496)	(1.188.910.691)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		908.495.540.738	1.349.219.006.448
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	588.679.161.283	439.891.935.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		59.852.874.568	25.310.731.089
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		174.059.100	250.790.201
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	259.789.445.787	883.765.549.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		17.698.555.639.928	12.930.029.637.409
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		20.759.383.752	18.505.276.331
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	7.559.839.165	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	13.199.544.587	10.945.437.166
220	II. Tài sản cố định		3.198.651.302.659	2.460.136.369.877
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	3.160.132.915.264	2.431.931.076.020
222	Nguyên giá		3.829.176.844.220	2.958.762.567.884
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(669.043.928.956)	(526.831.491.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	38.518.387.395	28.205.293.857
228	Nguyên giá		49.525.121.701	35.233.476.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.006.734.306)	(7.028.182.411)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	219.232.374.535	224.400.932.227
231	1. Nguyên giá		244.727.738.581	244.727.738.581
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(25.495.364.046)	(20.326.806.354)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.562.466.163.697	886.365.596.666
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	1.562.466.163.697	886.365.596.666
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	12.228.867.907.015	8.858.115.216.559
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18.1	10.657.610.946.815	7.167.618.256.359
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.571.256.960.200	1.690.496.960.200
260	VI. Tài sản dài hạn khác		468.578.508.270	482.506.245.749
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	59.412.753.436	46.753.377.527
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	5.025.882.226	5.528.470.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	404.139.872.608	430.224.397.773
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.221.688.032.739	25.306.638.567.241

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		21.563.669.330.998	18.178.088.642.129
310	I. Nợ ngắn hạn		21.129.628.249.548	17.030.537.199.124
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	1.192.038.480.997	827.713.481.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	11.686.119.086.705	7.960.185.281.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	39.961.172.669	92.222.428.174
314	4. Phải trả người lao động		14.054.636.481	3.479.791.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.222.905.581.499	1.085.884.696.148
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	40.909.581.248	22.646.894.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	4.311.577.591.023	3.151.040.822.436
320	8. Vay ngắn hạn	25	2.622.062.118.926	3.887.363.803.719
330	II. Nợ dài hạn		434.041.081.450	1.147.551.443.005
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	21.341.060.340	28.382.379.631
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	4.349.952.330	4.091.492.912
338	3. Vay dài hạn	25	376.056.384.382	1.084.796.155.561
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.927.921.312	2.927.921.312
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	29.365.763.086	27.353.493.589

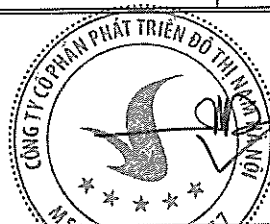
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.658.018.701.741	7.128.549.925.112
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	6.658.018.701.741	7.128.549.925.112
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	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
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	(64.773.015.542)	(41.216.278.212)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.342.830.128.804	1.446.491.007.481
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.446.491.007.481	648.468.088.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ nay		(103.660.878.677)	798.022.918.648
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27.1	3.379.961.588.479	3.723.275.195.843
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.221.688.032.739	25.306.638.567.241

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	803.120.993.097	4.148.973.401.145
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	803.120.993.097	4.148.973.401.145
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(631.181.308.652)	(2.889.464.071.783)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		171.939.684.445	1.259.509.329.362
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.3	215.993.095.292	26.068.759.964
22	7. Chi phí tài chính	31	(436.062.841.672)	(158.854.330.367)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(169.952.948.170)	(158.788.420.399)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	542.636.681.596	(8.951.767.400)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(200.145.582.718)	(281.068.580.552)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(343.539.912.212)	(232.027.247.209)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(49.178.875.269)	604.676.163.798
31	12. Thu nhập khác	32	77.744.231.236	66.777.870.127
32	13. Chi phí khác	32	(18.641.704.491)	(79.773.899)
40	14. Lợi nhuận khác	32	59.102.526.745	66.698.096.228
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.923.651.476	671.374.260.026
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(2.407.098.716)	(161.531.242.481)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34.2	(502.588.223)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.013.964.537	509.843.017.545

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
61	19. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(98.824.503.191)	510.433.264.898
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		105.838.467.727	(590.247.353)
70	21. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	(494)	2.552
71	22. (Lỗ)/Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	(494)	2.552



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		9.923.651.476	671.374.260.026
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phần bổ lợi thế thương mại)	14,15, 16, 19	172.716.331.209	75.667.075.692
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		4.736.177.541	(4.121.635.096)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		637.171.413	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(493.425.226.688)	(16.766.992.562)
06	Chi phí lãi vay	31	169.952.948.170	158.788.420.399
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(135.458.946.879)	884.941.128.459
09	Giảm các khoản phải thu		633.792.491.369	1.491.681.702.424
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.955.403.068.592)	2.498.350.964.493
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		5.072.568.112.130	(213.798.598.981)
12	Tăng chi phí trả trước		(120.485.660.836)	(34.183.822.702)
14	Tiền lãi vay đã trả		(38.448.435.465)	(389.723.673.641)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(89.029.456.209)	(216.041.264.311)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.367.535.035.518	4.021.226.435.741

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	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		(1.201.975.278.271)	(848.205.778.087)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(700.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.550.567.789.400	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(3.518.889.764.980)	(38.385.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		123.530.000.000	1.190.679.238.678
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		194.770.192.601	27.459.656.743
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.851.997.061.250)	(368.451.882.666)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		158.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.531.961.114.124	3.580.642.343.542
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4.509.291.111.764)	(7.188.312.782.105)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.819.329.997.640)	(3.607.670.438.563)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(303.792.023.372)	45.104.114.512
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		556.711.486.785	305.945.516.262
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		9.440.479	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		252.928.903.892	351.049.630.774

Trần Thanh Tâm

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là: 11 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 12).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, 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>
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Times City	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Central Park	Số 720A Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Kiên Giang	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty nắm 99,59% phần vốn chủ sở hữu và 99,59% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 80,40%).

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.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty nắm 70% phần vốn chủ sở hữu và 70% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 70%).

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 Doanh nghiệp số 3401127538 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp vào ngày 18 tháng 5 năm 2016. 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.

Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận được thành lập trên cơ sở tách ra từ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Hưng Phú ("Công ty Hưng Phú"). Vào ngày 20 tháng 5 năm 2016, việc tái cấu trúc Công ty Hưng Phú đã được hoàn tất. Theo đó, công ty được tách, lấy tên cũ là Công ty Đồng Phú Hưng Bình Thuận, trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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 30 tháng 6 năm 2016, Công ty nắm 90% phần vốn chủ sở hữu và 90% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 91%).

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
và ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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 và các công ty con là bên cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê (tiếp theo)

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty và các công ty con không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa, máy móc thiết bị	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Chi phí trả trước (tiếp theo)

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ của Dự án Vinhomes Times City và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực trước năm 2003 và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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.

3.14 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty và các công ty con áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 *Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà*

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

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giai đoạn 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua thêm sở hữu trong Công ty Vinmec

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty đã mua thêm 19,19% sở hữu trong Công ty Vinmec, tăng phần sở hữu thành 99,59% vào ngày này. Giá mua thêm là 283,7 tỷ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Giá trị ghi sổ của phần sở hữu mua thêm trong tài sản thuần của Công ty Vinmec (không bao gồm lợi thế thương mại từ nghiệp vụ mua lần đầu) tại ngày mua là 1.339 tỷ VND, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 257 tỷ VND. Chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền mặt	2.355.865.013	2.576.541.406
Tiền gửi ngân hàng	248.817.791.174	543.580.945.379
Tiền đang chuyển	135.247.705	-
Các khoản tương đương tiền	1.620.000.000	10.554.000.000
TỔNG CỘNG	<u>252.928.903.892</u>	<u>556.711.486.785</u>

Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có thời hạn 1 tháng và hưởng lãi suất 4%/năm (năm 2015: từ 4%/năm đến 4,5%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.640	6.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn (i)	53.324.400.539	53.324.400.539	140.740.083.992	140.740.083.992
Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi	-	-	277.352.105.947	277.352.105.947
TỔNG CỘNG	53.324.400.539	53.324.400.539	418.092.189.939	418.092.189.939

(i) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6%/năm (năm 2015: 6%/năm đến 7,8%/năm).

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

7.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu từ các bên khác	99.935.770.567	101.714.508.032
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	36.712.658.040	36.712.658.040
- Các khoản phải thu khách hàng khác	63.223.112.527	65.001.849.992
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	38.744.356.209	15.500.311.203
TỔNG CỘNG	138.680.126.776	117.214.819.235
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Trả trước cho người bán	508.462.933.920	938.588.497.194
- Một đối tác doanh nghiệp cung cấp vật liệu xây dựng cho dự án Vinhomes Times City	130.000.000.000	150.000.000.000
- Một đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng cho dự án Vinhomes Times City	19.759.322.359	127.524.901.859
- Các khoản trả trước khác	358.703.611.561	661.063.595.335
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)	68.650.111.702	92.661.170.962
TỔNG CỘNG	<u>577.113.045.622</u>	<u>1.031.249.668.156</u>

Đây là số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Vinhomes Times City, xây dựng các Bệnh viện Vinmec và nâng cấp sửa chữa chuỗi cửa hàng của Công ty VinDS.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	22.139.790.100	22.139.790.100
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp (i)	339.728.767.601	-
Các khoản cho vay các bên liên quan (ii)	-	2.185.800.000.000
	<u>361.868.557.701</u>	<u>2.207.939.790.100</u>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(6.841.696.391)	(4.128.906.655)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	7.559.839.165	7.559.839.165
	<u>7.559.839.165</u>	<u>7.559.839.165</u>

(i) Đây là khoản cho Công ty Hưng Phú vay có thời hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(ii) Đây là các khoản cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP vay có thời hạn dưới 12 tháng với lãi suất từ 7% đến 7,5%/năm. Công ty đã thu hồi các khoản cho vay này trong kỳ (Thuyết minh số 35).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	9.908.598.397	29.189.532.825
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	100.509.665.449	453.984.586.790
Ký quỹ đặt cọc ngắn hạn	16.497.261.741	13.854.078.822
Tạm ứng cho nhân viên	3.497.282.875	4.558.011.548
Phải thu hoạt động từ hợp đồng tài trợ y tế	-	46.000.000.000
Phải thu khác	7.263.848.128	6.247.422.017
	137.676.656.590	553.833.632.002
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>35.484.555.849</i>	<i>86.470.654.859</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>102.192.100.741</i>	<i>467.362.977.143</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	11.493.352.920	9.293.744.388
Phải thu dài hạn khác	1.706.191.667	1.651.692.778
	13.199.544.587	10.945.437.166
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>13.199.544.587</i>	<i>10.945.437.166</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

- (i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 06/2014/DTTT/VINGROUP-VINMEC và số 10/2014/DTTT/VINGROUP-NHN cùng ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ sẽ thực hiện quản lý tiền tập trung cho toàn bộ các công ty con tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, đây là khoản phải thu công ty mẹ theo hệ thống tài khoản quản lý tiền tập trung tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

10. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

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

Đơn vị tính: VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</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	9.158.245.610	15.999.942.000	11.871.035.345
TỔNG CỘNG	15.999.942.000	9.158.245.610	15.999.942.000	11.871.035.345

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	7.737.256.755.173	-	5.925.886.077.510	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	63.833.266.527	-	85.542.200.013	-
Hàng tồn kho của bệnh viện	46.818.455.812	-	28.807.744.646	-
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ (ii)	253.149.717.572	(3.212.298.496)	104.732.696.291	(1.188.910.691)
Hàng tồn kho khác	2.011.028.021	-	2.697.436.053	-
TỔNG CỘNG	8.103.069.223.105	(3.212.298.496)	6.147.666.154.513	(1.188.910.691)

- (i) Chi phí xây dựng bất động sản để bán chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Riverside và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.
- (ii) Đây là hàng hóa bán lẻ của Công ty VinDS kinh doanh tại các cửa hàng mỹ phẩm, thể thao, thời trang.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	125.451.069.347	87.778.670.395
Chi phí hoa hồng liên quan đến việc bán căn hộ	429.474.276.620	339.189.167.134
Chi phí nhà mẫu	8.140.193.974	7.016.304.287
Chi phí công cụ, dụng cụ	13.842.423.857	5.006.642.159
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.771.197.485	901.151.761
TỔNG CỘNG	588.679.161.283	439.891.935.736
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	46.099.636.479	32.504.847.537
Chi phí sửa chữa lớn	5.270.492.530	6.339.118.324
Chi phí trước hoạt động	5.786.277.367	5.382.321.492
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.256.347.060	2.527.090.174
TỔNG CỘNG	59.412.753.436	46.753.377.527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Hệ thống thiết bị điện (i)	109.019.686.215	109.019.686.220
Cổ tức trả trước (ii)	150.769.759.572	320.153.069.707
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	-	454.592.793.495
TỔNG CỘNG	<u>259.789.445.787</u>	<u>883.765.549.422</u>

- (i) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.
- (ii) Đây là khoản cổ tức Công ty Vinmec trả trước cho công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Công ty Continental Pacific") (Thuyết minh số 27.1).
- (iii) Đây là các khoản đặt cọc cho mục đích mua lại chứng khoán kinh doanh. Công ty và các công ty con đã thanh lý các khoản đầu tư này trong kỳ.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.732.328.326.703	1.096.890.638.215	4.673.248.022	124.021.254.907	849.100.037	2.958.762.567.884
Mua trong kỳ	-	528.675.641.742	2.150.000.000	37.665.399.531	-	568.491.041.273
Xây dựng hoàn thành trong kỳ	299.611.625.316	-	-	-	-	299.611.625.316
Phân loại lại	(49.959.754.687)	50.029.490.793	48.557.987	(118.294.093)	-	-
Tặng khác	2.380.908.837	-	-	-	-	2.380.908.837
Giảm khác	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	1.984.361.106.169	1.675.595.770.750	6.871.806.009	161.499.061.255	849.100.037	3.829.176.844.220
Đã khấu hao hết	-	-	-	480.533.202	-	480.533.202
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	123.563.588.429	376.597.094.527	2.942.323.295	23.421.395.518	307.090.095	526.831.491.864
Khấu hao trong kỳ	48.154.230.482	78.762.958.792	296.208.500	15.014.354.876	53.983.532	142.281.736.182
Phân loại lại	(8.219.954.372)	8.338.248.465	-	(118.294.093)	-	-
Giảm khác	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	163.497.864.539	463.698.301.784	3.238.531.795	38.248.157.211	361.073.627	669.043.928.956
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.608.764.738.274	720.293.543.688	1.730.924.727	100.599.859.389	542.009.942	2.431.931.076.020
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	1.820.863.241.630	1.211.897.468.966	3.633.274.214	123.250.904.044	488.026.410	3.160.132.915.264

(*) Tất cả công trình trên đất của Công ty Vinmec – chi nhánh Times City tại địa chỉ số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Vinmec – chi nhánh Nha Trang tại địa chỉ số 42A Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang và các thiết bị y tế của Công ty Vinmec được sử dụng để thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung của Công ty (Thuyết minh số 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Bản quyền</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	12.622.604.317	22.610.871.951	35.233.476.268
Mua mới trong kỳ	14.211.645.433	80.000.000	14.291.645.433
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>26.834.249.750</u>	<u>22.690.871.951</u>	<u>49.525.121.701</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	41.486.989	6.986.695.422	7.028.182.411
Hao mòn trong kỳ	2.562.442.472	1.416.109.423	3.978.551.895
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>2.603.929.461</u>	<u>8.402.804.845</u>	<u>11.006.734.306</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>12.581.117.328</u>	<u>15.624.176.529</u>	<u>28.205.293.857</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>24.230.320.289</u>	<u>14.288.067.106</u>	<u>38.518.387.395</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất không thời hạn	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	205.597.295.043	4.566.717.645	34.563.725.893	244.727.738.581
Phân loại lại	(21.745.256.197)	(1.492.085.858)	23.237.342.055	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	183.852.038.846	3.074.631.787	57.801.067.948	244.727.738.581
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	10.200.665.099	-	10.126.141.255	20.326.806.354
Khấu hao trong kỳ	1.957.387.252	-	3.211.170.440	5.168.557.692
Phân loại lại	(2.513.478.735)	-	2.513.478.735	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	9.644.573.616	-	15.850.790.430	25.495.364.046
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	195.396.629.944	4.566.717.645	24.437.584.638	224.400.932.227
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 (i)	174.207.465.230	3.074.631.787	41.950.277.518	219.232.374.535

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cấu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe dưới tòa T18 thuộc Dự án Vinhomes Times City. Công ty và các công ty con không thực hiện xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư này tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Dự án Vinhomes Times City (i)	1.098.782.351.404	194.066.235.217
Các dự án Vinmec (ii)	456.636.382.959	683.032.268.150
- Dự án Bệnh viện Vinmec Nha Trang	-	289.550.773.326
- Dự án Bệnh viện Vinmec Tân Cảng	-	178.098.874.866
- Dự án Bệnh viện Vinmec Hạ Long	252.639.483.302	89.213.264.264
- Dự án Đại học Y Vinmec	183.132.569.249	106.128.219.555
- Dự án khác	20.864.330.408	20.041.136.139
Các dự án khác	7.047.429.334	9.267.093.299
TỔNG CỘNG	<u>1.562.466.163.697</u>	<u>886.365.596.666</u>

- (i) Đây là các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc giai đoạn 2 của Dự án Vinhomes Times City và các chi phí chung được phân bổ như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.
- (ii) Đây là các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng các bệnh viện Vinmec, Đại học Y Vinmec, các hạng mục phụ trợ và các chi phí chung được phân bổ như chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc		Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	10.657.610.946.815	-	(*) 7.167.618.256.359	-	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.571.256.960.200	-	(*) 1.690.496.960.200	-	-	(*)
TỔNG CỘNG	12.228.867.907.015	-	(*) 8.858.115.216.559	-	-	(*)

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	34,17	34,23	27,11	27,11
Công ty Du lịch Càn Giờ	31,41	34,90	31,80	34,90

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Công ty Vincom Retail	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đơn vị tính: VND
Giá trị đầu tư:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.243.796.696.042	4.798.892.080.000	7.042.688.776.042
- Tăng giá trị đầu tư (i)	3.235.212.364.979	-	3.235.212.364.979
- Giảm giá trị đầu tư (ii)	(287.856.356.119)	-	(287.856.356.119)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	5.191.152.704.902	4.798.892.080.000	9.990.044.784.902
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	124.552.967.005	376.513.312	124.929.480.317
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	529.818.650.149	12.818.031.447	542.636.681.596
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	654.371.617.154	13.194.544.759	667.566.161.913
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.368.349.663.047	4.799.268.593.312	7.167.618.256.359
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	5.845.524.322.056	4.812.086.624.759	10.657.610.946.815

(i) Vào ngày 8 tháng 3 năm 2016, Công ty Vinmec, một công ty con, đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Vincom Retail với số tiền 3.235.212.364.979 VND.

(ii) Vào ngày 24 tháng 5 năm 2016, Tập đoàn Vingroup – Công ty mẹ của Công ty, đã góp thêm vốn vào Công ty Vincom Retail. Theo đó, giá trị khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào Công ty Vincom Retail giảm đi 264.299.618.789 VND. Ngoài ra, công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát"), công ty liên kết của Công ty Vincom Retail, đã chuyển nhượng phần lợi ích của mình trong Công ty Vincommerce trong kỳ cho các cá nhân dẫn đến giảm quỹ đồng kiểm soát 23.556.737.330 VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Vinpearl	45.940.796	10,30	10,30	45.940.796	10,30	10,30
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương (i)	-	-	-	3.000.000	1,00	1,00
Công ty TNHH Thương mại Vinpro (ii)	-	-	-	(*)	6,00	6,00
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	(*)	6,00	6,00	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 (iii)	(*)	-	-	(*)	6,00	6,00
Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam")	600.000	1,00	1,00	600.000	1,00	1,00
Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu tốc (ii)	-	-	-	472.500	3,00	3,00
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	(*)	6,00	6,00	(*)	6,00	6,00
Đầu tư dài hạn khác	(*)	0,01	0,01			
TỔNG CỘNG				1.571.256.960.200		1.690.496.960.200

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

- (i) Vào ngày 24 tháng 7 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương cho các cá nhân, với tổng giá phí chuyển nhượng là 55 tỷ VND.
- (ii) Vào ngày 15 tháng 1 năm 2016, công ty TNHH Thương mại Vinpro, công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu tốc và 3 công ty khác trong cùng Tập đoàn đã hoàn tất việc sáp nhập vào công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"). Qua đó, Công ty cũng nắm cổ phần của Công ty Vincommerce. Vào ngày 6 tháng 5 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Vincommerce cho các cá nhân, với giá phí chuyển nhượng là 65 tỷ VND.
- (iii) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2016, công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 đã được sáp nhập vào công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

*Lợi thế thương mại từ hợp
nhất Công ty
Đồng Phú Hưng Bình
Thuận*

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	430.696.393.821
Giảm khác	(4.727.740.635)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>425.968.653.186</u>

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	471.996.048
Phân bổ trong kỳ	<u>21.356.784.530</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>21.828.780.578</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>430.224.397.773</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>404.139.872.608</u>

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</u>	
	<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	841.000.681.199	841.000.681.199	728.136.895.261	728.136.895.261
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hòa</i>	<i>94.266.935.818</i>	<i>94.266.935.818</i>	<i>202.115.146.454</i>	<i>202.115.146.454</i>
<i>Một đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho các căn hộ Dự án Vinhomes Times City</i>	<i>102.908.613.543</i>	<i>102.908.613.543</i>	<i>151.183.233.858</i>	<i>151.183.233.858</i>
<i>Phải trả các đối tượng khác</i>	<i>643.825.131.838</i>	<i>643.825.131.838</i>	<i>374.838.514.949</i>	<i>374.838.514.949</i>
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)	<u>351.037.799.798</u>	<u>351.037.799.798</u>	<u>99.576.585.744</u>	<u>99.576.585.744</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.192.038.480.997</u>	<u>1.192.038.480.997</u>	<u>827.713.481.005</u>	<u>827.713.481.005</u>

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND
Thuế giá trị gia tăng	15.569.747.071	137.677.784.139	(150.478.637.358)	2.768.893.852	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 34.2)	72.999.582.600	40.079.497.667	(89.029.456.209)	24.049.624.058	
Thuế thu nhập cá nhân	3.653.098.503	45.538.495.424	(36.096.078.693)	13.095.515.234	
Các loại thuế khác	-	29.508.631.808	(29.461.492.283)	47.139.525	
TỔNG CỘNG	92.222.428.174	252.804.409.038	(305.065.664.543)	39.961.172.669	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Chi phí lãi vay trích trước	166.768.501.219	48.490.004.511
Chi phí xây dựng trích trước (i)	785.768.076.295	724.327.968.216
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	110.196.210.437	138.497.661.381
Trích trước chi phí liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	111.293.208.478	120.696.730.322
Chi phí lương trích trước	25.881.091.709	25.114.770.690
Chi phí trích trước khác	22.998.493.361	28.757.561.028
TỔNG CỘNG	<u>1.222.905.581.499</u>	<u>1.085.884.696.148</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả</i>	<i>1.062.096.306.925</i>	<i>994.528.109.517</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>160.809.274.574</i>	<i>91.356.586.631</i>

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ thẻ VIP Vinmec Family	10.060.500.000	8.562.406.594
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	7.627.124.771	13.746.000.000
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec (mới phát hành năm nay)	22.883.468.233	-
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào Công ty Vincom Retail (i)	338.488.244	338.488.244
	<u>40.909.581.248</u>	<u>22.646.894.838</u>
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào Công ty Vincom Retail (i)	14.468.060.340	14.636.379.631
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	6.873.000.000	13.746.000.000
	<u>21.341.060.340</u>	<u>28.382.379.631</u>
TỔNG CỘNG	<u>62.250.641.588</u>	<u>51.029.274.469</u>

(i) Đây là doanh thu chưa thực hiện đối với phần lãi hoạt động đầu tư phát sinh từ việc Công ty góp vốn vào Công ty Vincom Retail, công ty liên kết, tương ứng với phần lợi ích của Công ty và các công ty con trong Công ty Vincom Retail. Giá trị này sẽ được phân bổ vào thu nhập khác theo thời gian của dự án Trung tâm thương mại Times City (Thuyết minh số 32).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự từ các hợp đồng vay vốn, đặt cọc (i)	4.078.097.942.820	2.705.115.180.462
Đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ và khách thuê mặt bằng (ii)	83.317.667.989	201.656.614.301
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (iii)	115.417.493.704	219.087.788.847
Các khoản phải trả khác	34.744.486.510	25.181.238.826
	<u>4.311.577.591.023</u>	<u>3.151.040.822.436</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.349.952.330	4.091.492.912
	<u>4.349.952.330</u>	<u>4.091.492.912</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.315.927.543.353</u>	<u>3.155.132.315.348</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	4.315.927.543.353	3.153.497.618.166
<i>Phải trả khác cho bên liên quan</i> (Thuyết minh số 35)	-	1.634.697.182
(i) Bao gồm các khoản đặt cọc dưới dạng hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay vốn từ khách hàng cho mục đích ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Riverside.		
(ii) Đây là khoản đặt cọc của các khách hàng mua căn hộ nhằm mục đích ký hợp đồng mua bán các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City và khoản đặt cọc thuê mặt bằng tại tòa Tower 1 và Tower 2 thuộc khu đô thị Times City, Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.		
(iii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã hoàn tất quyết toán với Công ty đã được Công ty gửi vào tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.		

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	-	-	19.705.858.445	-	19.705.858.445	19.705.858.445	
Vay dài hạn đến hạn trả (i)	147.363.803.719	147.363.803.719	73.681.901.860	(73.681.901.860)	147.363.803.719	147.363.803.719	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	3.740.000.000.000	3.740.000.000.000	2.450.601.666.666	(3.735.609.209.904)	2.454.992.456.762	2.454.992.456.762	
TỔNG CỘNG	3.887.363.803.719	3.887.363.803.719	2.543.989.426.971	(3.809.291.111.764)	2.622.062.118.926	2.622.062.118.926	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng (i)	388.084.697.228	388.084.697.228	61.653.589.014	(73.681.901.860)	376.056.384.382	376.056.384.382	
Trái phiếu phát hành (ii)	696.711.458.333	696.711.458.333	3.288.541.667	(700.000.000.000)	-	-	
	1.084.796.155.561	1.084.796.155.561	64.942.130.681	(773.681.901.860)	376.056.384.382	376.056.384.382	
TỔNG CỘNG	4.972.159.959.280	4.972.159.959.280	2.608.931.557.652	(4.582.973.013.624)	2.998.118.503.308	2.998.118.503.308	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

(i) Vay ngân hàng dài hạn:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016 (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	368.409.509.295	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân +4,5%	Quyền sử dụng đất, công trình trên đất, bất động sản, trang thiết bị y tế của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	155.010.678.806	31 tháng 12 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 1%	Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này là quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với các động sản, bất động sản, các quyền, lợi ích khác liên quan đến dự án bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec Nha Trang và cam kết bảo lãnh của Công ty
TỔNG CỘNG	<u>523.420.188.101</u>			
<i>Trong đó:</i>				
- <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	147.363.803.719			
- <i>Vay dài hạn</i>	376.056.384.382			

(ii) Trái phiếu phát hành:

Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 700 tỷ VND, 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 kỳ, Công ty đã tắt toán trước hạn khoản trái phiếu này.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (ii)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.000.000.000.000	-	648.468.088.833	11.638.325.645	2.660.106.414.478
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	510.433.264.898	(590.247.353)	509.843.017.545
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	2.000.000.000.000	-	1.158.901.353.731	11.048.078.292	3.169.949.432.023
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.446.491.007.481	3.723.275.195.843	7.128.549.925.112
- Đầu tư thêm vào công ty con hiện hữu (i)	-	-	-	(283.677.400.000)	(283.677.400.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(98.824.503.191)	105.838.467.728	7.013.964.537
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	(4.836.375.486)	3.908.635.044	(927.740.442)
- Chia sẻ quỹ đồng kiểm soát từ công ty liên kết	-	(23.556.737.330)	-	-	(23.556.737.330)
- Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (iii)	-	-	-	(169.383.310.136)	(169.383.310.136)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	2.000.000.000.000	(64.773.015.542)	1.342.830.128.804	3.379.961.588.479	6.658.018.701.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Đầu tư thêm vào công ty con hiện hữu:

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Vinmec từ Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc với tỷ lệ lợi ích mua thêm lần lượt là 18,79% và 0,41%. Theo đó, lợi ích của cổ đông không kiểm soát giảm xuống tương ứng với giá trị là 283,7 tỷ VND (Như trình bày ở Thuyết minh số 4).

(ii) Đây là quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị dưới một sự kiểm soát chung. Quỹ đồng kiểm soát giảm do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát"), công ty liên kết của Công ty Vincom Retail, đã chuyển nhượng phần lợi ích của mình trong Công ty Vincommerce trong kỳ cho các cá nhân.

(iii) Đây là khoản cổ tức ưu đãi mà Công ty và các công ty con trả cho công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific cho phần cổ phiếu ưu đãi cổ tức năm giữ bởi công ty này.

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Số cuối kỳ	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>

27.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>200.000.000</i>	<i>200.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>200.000.000</i>	<i>200.000.000</i>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Tổng doanh thu	803.120.993.097	4.148.973.401.145
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)</i>	14.936.837.621	3.762.736.836.484
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i>	56.424.698.564	82.564.162.636
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	486.147.065.683	300.451.971.934
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	226.742.595.652	-
<i>Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	15.010.204.629	-
<i>Doanh thu khác</i>	3.859.590.948	3.220.430.091
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	803.120.993.097	4.148.973.401.145
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	14.936.837.621	3.762.738.036.484
<i>Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>	56.424.698.564	82.564.162.636
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	486.147.065.683	300.451.971.934
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	226.742.595.652	-
<i>Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	15.010.204.629	-
<i>Doanh thu khác</i>	3.859.590.948	3.219.230.091
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	775.734.386.308	4.084.869.638.971
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	27.386.606.789	64.103.762.174
(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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

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

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	26.787.169.776	12.672.432.753
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư	14.421.458.075	7.159.420.803
Lợi nhuận gộp về cho thuê bất động sản đầu tư	<u>12.365.711.701</u>	<u>5.513.011.950</u>

28.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	30.994.821.281	25.418.759.964
Lãi chênh lệch tỷ giá	312.102.165	-
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	144.000.000.000	650.000.000
Thu nhập tài chính khác	40.686.171.846	-
TỔNG CỘNG	<u>215.993.095.292</u>	<u>26.068.759.964</u>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	135.924.664	2.554.819.817.353
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	53.795.363.351	78.211.624.745
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	421.159.700.461	247.744.405.399
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	147.010.111.080	-
Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.658.818.257	5.362.513.008
Giá vốn khác	2.421.390.839	3.325.711.278
TỔNG CỘNG	<u>631.181.308.652</u>	<u>2.889.464.071.783</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	53.238.986.275	5.829.114.641
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.218.888.360	-
Phí tư vấn cho các căn hộ bàn giao	448.518.406	159.956.797.126
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	30.440.806.740	15.546.972.968
Phí hoa hồng cho các căn hộ bàn giao	1.139.495.972	98.024.354.334
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	87.658.886.965	1.711.341.483
	200.145.582.718	281.068.580.552
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	149.817.062.734	32.811.519.689
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	12.018.695.396	6.745.121.808
Chi phí khấu hao tài sản cố định	36.987.509.083	36.614.029.791
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.340.545.267	148.263.259.247
Chi phí bằng tiền khác	15.376.099.732	7.593.316.674
	343.539.912.212	232.027.247.209
TỔNG CỘNG	543.685.494.930	513.095.827.761

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí lãi vay	169.952.948.170	158.788.420.399
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.123.390.127	65.909.968
Chi phí tài chính khác	264.986.503.375	-
TỔNG CỘNG	436.062.841.672	158.854.330.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	6.206.630.223	66.134.552.041
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư (Thuyết minh số 23)	168.319.291	-
Nhận tài trợ (i)	71.055.012.123	-
Thu nhập khác	314.269.599	643.318.086
	77.744.231.236	66.777.870.127
Chi phí khác		
Các khoản phạt	18.275.242.655	-
Chi phí khác	366.461.836	79.773.899
	18.641.704.491	79.773.899
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	59.102.526.745	66.698.096.228

(i) Theo hợp đồng tài trợ số 2015-01/KT-TLP ký ngày 23 tháng 9 năm 2015, Công ty TânLiên Phát sẽ tài trợ cho Công ty Vinmec cơ sở vật chất và hoạt động thường xuyên của cơ sở y tế tại Dự án Vinmec Central Park.

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.789.797.668.841	454.676.805.718
Chi phí nhân công	205.951.836.453	32.811.519.689
Chi phí khấu hao tài sản cố định	172.716.331.209	75.667.075.692
Chi phí dịch vụ mua ngoài	773.571.033.110	580.798.779.339
Chi phí nguyên vật liệu	12.528.087.268	6.745.121.808
Chi phí khác	9.963.590.878	3.501.191.725
TỔNG CỘNG	2.964.528.547.759	1.154.200.493.971

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

34.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.407.098.716	161.531.242.481
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	502.588.223	-
TỔNG CỘNG	<u>2.909.686.939</u>	<u>161.531.242.481</u>

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% (năm 2015: 22%) lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Vinmec áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.923.651.476	671.374.260.026
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	20.534.043.310	564.982.012
Lợi thế thương mại phân bổ	21.356.784.530	-
Thu nhập từ cổ tức	(144.000.000.000)	(650.000.000)
Phần lãi được chia sẻ từ công ty liên kết	(542.636.681.596)	8.951.767.400
Lãi điều chỉnh trước thuế	(634.822.202.280)	680.241.009.438
Lãi tính thuế	(634.822.202.280)	680.241.009.438
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lãi từ các hoạt động khác của các công ty con</i>	<i>(365.892.707.381)</i>	<i>(53.991.910.921)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế suất của hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>12.035.493.581</i>	<i>721.893.590.352</i>
<i>(Lãi)/thu nhập từ các hoạt động khác</i>	<i>(280.964.988.480)</i>	<i>12.339.330.007</i>
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	12.035.493.581	734.232.920.359
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	2.407.098.716	161.531.242.481
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	72.999.582.600	63.635.393.423
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	40.676.163.742	24.641.720.481
Thuế TNDN tạm nộp trong kỳ trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong kỳ	(1.237.775.752)	(20.963.196.749)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(89.029.456.209)	(216.041.264.311)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	(1.765.989.039)	
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 21)	24.049.624.058	12.803.895.325

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</u>	
	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</u>	<u>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</u>	<u>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại (*)				
Chi phí bán hàng phục vụ Dự án Vinhomes Times City	5.025.882.226	5.528.470.449	(502.588.223)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	5.025.882.226	5.528.470.449		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(502.588.223)	-

(*) Công ty và các công ty con tạm thời chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ từ các hoạt động khác phát sinh trong kỳ.

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 797 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2015: 519 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ		Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2016
			đến ngày 30/6/2016	Không được chuyển lỗ	
2012	2017	(224.158.306.432)	-	-	(224.158.306.432)
2013	2018	(169.936.560.877)	-	-	(169.936.560.877)
2014	2019	(36.091.260.851)	-	-	(36.091.260.851)
2015	2020	(89.440.811.983)	-	-	(89.440.811.983)
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	2021	(277.515.091.582)	-	-	(277.515.091.582)
TỔNG CỘNG		(797.142.031.725)	-	-	(797.142.031.725)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2015 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận tiền từ dòng tiền quản lý tập trung	(949.783.836.394)	(1.411.813.607.985)
		Chuyển tiền về tài khoản tập trung	596.308.915.053	1.449.759.293.696
		Lãi vay phải trả	(121.203.745.750)	(60.707.002.945)
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản	(9.899.182.019)	-
		Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản đã trả	7.622.949.210	-
		Phí dịch vụ quản lý phải trả	(40.961.957.523)	(107.010.728.594)
		Phí dịch vụ quản lý đã trả	23.350.842.955	34.950.664.799
		Lãi cho vay phải thu	24.637.900.001	-
		Lãi cho vay đã thu	(37.682.050.001)	-
		Bán thẻ Vinmec Health	1.653.921.642	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu hộ phải trả	(56.841.420.000)	-
		Thu hộ đã trả	56.841.420.000	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí tư vấn quản lý xây dựng phải trả	(188.828.956.782)	-
		Phí tư vấn quản lý xây dựng đã trả	16.693.259.165	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí tư vấn, môi giới phải trả	(9.577.757.061)	(184.749.331.073)
		Phí tư vấn, môi giới đã trả	9.865.482.744	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2015 bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	(15.442.622.223)	-
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua vé vui chơi giải trí Vinpearlland cho khách mua căn hộ	(7.638.400.000)	(3.426.366.500)
		Thanh toán tiền vé vui chơi giải trí Vinpearlland	8.892.400.000	3.234.366.054
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chia sẻ học phí	15.015.184.795	-
		Doanh thu chia sẻ học phí đã thu	(15.537.152.376)	-
		Thu hộ gói dịch vụ bán kèm căn hộ	(14.135.993.772)	(49.452.660.000)
		Thu hộ gói dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	13.987.400.000	26.893.019.641
Công ty TNHH Dch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ phải trả	(9.874.624.340)	(3.163.866.960)
		Phí dịch vụ bảo vệ đã trả	8.555.724.340	3.163.866.960
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức phải thu	144.000.000.000	-
		Cổ tức đã nhận	(144.000.000.000)	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua cổ phần	(277.677.400.000)	-
		Thanh toán tiền mua cổ phần	277.677.400.000	-
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	1.679.064.429	-
		Chi phí thuê mặt bằng phải trả	(7.821.832.268)	-
		Chi phí thuê mặt bằng đã trả	4.399.831.712	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu bán hàng phải thu	9.522.840.256	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2015 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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua vật liệu xây dựng	(746.585.006.557)	(40.640.553.426)		
		Bù trừ công nợ ba bên về tiền vật liệu xây dựng	361.890.917.487	32.826.569.334		
		Thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng	357.090.831.702	1.664.400		
		Doanh thu cho thuê văn phòng	12.443.839.900	5.549.956.960		
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(12.726.825.556)	(2.626.837.639)		
		Bán thẻ Vinmec Health	6.992.921.909	-		
		Doanh thu từ dịch vụ bệnh viện	2.066.272.121	-		
		Doanh thu từ dịch vụ bệnh viện đã thu	(1.962.267.921)	-		
		Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền điện, nước chung khu TTTM	6.725.821.025	-
				Tiền điện, nước chung khu TTTM đã thu	(6.329.820.917)	-
Chi phí thuê mặt bằng phải trả	(17.102.208.464)			-		
Chi phí thuê mặt bằng đã trả	13.680.207.908			-		
Công ty Cổ phần Vinlinks	Công ty trong cùng Tập đoàn			Chi phí vận chuyển phải trả	(9.851.165.722)	-
				Chi phí vận chuyển đã trả	3.621.035.203	-
Công ty TNHH Newcosc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng phải trả	(19.587.792.438)	-		
		Chi phí thuê mặt bằng đã trả	4.382.758.597	-		
Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng phải trả	(4.914.633.438)	-		
		Chi phí thuê mặt bằng đã trả	2.918.140.905	-		
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hoá	(26.987.290.251)	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu của khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán hàng	9.522.840.256	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán thẻ Vinmec Health	6.992.921.909	-
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán thẻ Vinmec Health	1.785.809.615	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán thẻ Vinmec Health	1.623.567.524	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán thẻ Vinmec Health	1.551.434.738	-
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán thẻ Vinmec Health	1.398.166.014	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê văn phòng	1.428.177.735	1.032.177.627
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe	-	7.695.600.000
		Phải thu cho thuê văn phòng	1.679.064.429	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			12.762.373.989	6.772.533.576
			38.744.356.209	15.500.311.203

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền vật liệu xây dựng	66.245.067.093	92.633.500.800
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí xây dựng	2.405.044.609	27.670.162
			68.650.111.702	92.661.170.962
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	100.509.665.449	453.984.586.790
		Phải thu lãi vay	-	13.353.553.337
		Chi phí trả hộ	30.000.000	24.248.516
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			1.652.435.292	588.500
			102.192.100.741	467.362.977.143

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (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>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tổng thầu xây dựng phải trả	258.467.572.081	86.331.874.464
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tổng thầu xây dựng phải trả	1.231.835.973	1.062.129.461
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 Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	3.422.000.556	3.172.446.381
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	19.970.763.349	-
Công ty Cổ phần Vinlinks	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	6.232.185.151	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	7.660.838.887	-
Công ty TNHH Newcosc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	1.280.997.382	-
Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	1.996.492.533	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hoá	26.987.290.251	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng phải trả	7.733.944.962	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			16.053.878.673	4.461.574.006
			351.037.799.798	99.576.585.744

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.1 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015 VND</i>
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)				
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	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
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes (*)	Công ty trong cùng tập đoàn	Trích trước chi phí cung cấp dịch vụ	-	67.376.505.100
Công ty Ngôi sao Phương nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	15.442.622.223	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	140.289.735.879	18.738.616.059
			160.809.274.574	91.356.586.631

(*) Vào ngày 5 tháng 2 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes trở thành công ty liên kết với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty. Theo đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes không còn là bên liên quan của Công ty và các công ty con.

35.2 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.870.000.000.000	7,5	12 tháng 8 năm 2016	Không
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	315.800.000.000	7	7 tháng 6 năm 2016	Không
		2.185.800.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (thuyết minh số 25)

Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi vay phát sinh VND
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	609.800.000.000	7	Ngày 22 tháng 2 năm 2017	Không có	15.442.622.223
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	206.590.790.096	7	Ngày 3 tháng 9 năm 2016	Không có	103.278.367.415
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.539.601.666.666	7,5	Ngày 19 tháng 8 năm 2016	Không có	36.160.479.575
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	99.000.000.000	7	Ngày 10 tháng 11 năm 2016	Không có	850.888.889
		2.454.992.456.762				155.732.358.102

Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
(Lỗ)/Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(98.824.503.191)	510.433.264.898
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	(98.824.503.191)	510.433.264.898

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000

Đơn vị tính: VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(494)	2.552
(Lỗ)/Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(494)	2.552

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu cho bên thứ ba	90.292.521.966	486.085.875.479	226.742.595.652	-	803.120.993.097
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	1.920.328.704	61.190.204	-	(1.981.518.908)	-
Tổng doanh thu thuần	92.212.850.670	486.147.065.683	226.742.595.652	(1.981.518.908)	803.120.993.097
Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ					
Chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	33.793.043.425	118.366.841.810	28.692.050.769	-	180.851.936.004
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	542.636.681.595	-	-	-	542.636.681.595
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	480.372.562.465	(143.978.668.471)	(150.597.697.237)	(175.872.545.284)	9.923.651.473
Tài sản					
Đầu tư vào công ty liên kết	7.034.972.080.000	-	-	3.622.638.866.815	10.657.610.946.815
Chi phí hình thành tài sản cố định	907.096.021.408	1.072.309.177.718	52.675.006.729	-	2.032.080.205.855
Tổng tài sản (3)	7.907.835.821.765	6.577.999.941.217	663.754.924.743	13.072.097.345.014	28.221.688.032.739
Tổng nợ phải trả (4)	17.848.862.567.954	567.575.721.816	138.969.281.711	3.008.261.759.517	21.563.669.330.998

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính (215.993.095.292 VND), chi phí tài chính (436.062.841.675 VND), thu nhập khác (77.744.231.236 VND) và chi phí khác (18.641.704.491 VND) vì những tài sản và công nợ có liên quan được Công ty quản lý tập trung.
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm tài sản thuế thu nhập hoãn lại (5.025.882.226 VND), đầu tư tài chính ngắn hạn (53.324.400.539 VND), các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn (361.868.557.701 VND), đầu tư tài chính dài hạn (12.244.707.948.302 VND), các khoản phải thu về cho vay dài hạn (7.559.839.165 VND), lãi vay phải thu (9.908.598.397 VND), thuế GTGT được khấu trừ (59.852.874.569 VND), thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (174.059.100 VND), cổ tức trả trước cho cổ đông nắm cổ phiếu ưu đãi của công ty con (150.769.759.572 VND) vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn (376.056.384.382 VND), thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (39.961.172.669 VND), các khoản vay ngắn hạn (2.622.062.118.926 VND), các khoản chi phí lãi vay phải trả (185.289.736.291 VND) và thuế thu nhập hoãn lại phải trả (2.927.921.312 VND) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu				
Doanh thu cho bên thứ ba (Trình bày lại)	3.817.771.429.211	331.201.971.934	-	4.148.973.401.145
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	3.817.771.429.211	331.201.971.934	-	4.148.973.401.145
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Chi phí khấu hao	32.304.687.024	55.260.024.072	-	87.564.711.096
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	(8.951.767.400)	-	-	(8.951.767.400)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	771.415.980.409	(33.954.246.208)	-	737.461.734.201
Tài sản				
Đầu tư vào công ty liên kết	2.190.712.125.616	-	-	2.190.712.125.616
Chi phí hình thành tài sản cố định	354.096.511.574	782.236.114	-	354.878.747.688
Tổng tài sản (3)	6.944.373.875.139	1.855.259.583.397	-	8.799.633.458.536
Tổng nợ phải trả (4)	3.643.605.189.376	235.115.133.425	-	3.878.720.322.801

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính: (26.068.759.964 VND), chi phí tài chính: (158.854.330.367 VND), thu nhập khác: (66.777.870.130 VND), chi phí khác (79.773.899 VND).
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: (4.015.148.231.563 VND), các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn (16.529.885.770 VND), các khoản thuế giá trị gia tăng được khấu trừ (45.461.213 VND), các khoản phải thu về cho vay dài hạn (14.169.743.495 VND) và chi phí lãi vay phải thu (14.534.165.256 VND) vì những tài sản và công nợ có liên quan được Công ty quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản phải trả nhà nước (99.607.127.066 VND), các khoản vay dài hạn (1.957.298.398.165 VND), và chi phí lãi vay phải trả (35.852.730.068 VND) vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. 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			%
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty Quản lý Xây dựng Vincom 3	400.000.000.000	24.000.000.000	6.00%	9.300.000.000	14.700.000.000
2	Công ty Quản lý Xây dựng Vincom 7	50.000.000.000	3.000.000.000	6.00%	-	3.000.000.000
3	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	50.000.000.000	3.000.000.000	6.00%	-	3.000.000.000
4	Công ty Vinhomes 2	100.000.000.000	6.000.000.000	6.00%	360.000.000	5.640.000.000
		600.000.000.000	36.000.000.000		9.660.000.000	26.340.000.000

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đến 1 năm	111.167.959.023	110.725.988.291
Từ 1 – 5 năm	374.043.742.182	426.195.049.670
Trên 5 năm	55.139.910.555	42.415.315.812
TỔNG CỘNG	540.351.611.760	579.336.353.773

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đến 1 năm	46.584.454.007	52.212.965.886
Trên 1 – 5 năm	46.368.778.903	66.654.027.692
TỔNG CỘNG	92.953.232.910	118.866.993.578

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinhomes Times City tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, đường 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 ước tính là 4.228 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác

Cam kết theo thỏa thuận tài trợ với Quỹ Thiện Tâm

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

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

