Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 44
Phụ lục:	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	47
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	48

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
MSDN: 0102671977

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 31 tháng 7 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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**		**10.520.727.348.204**	**12.376.608.929.832**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***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***	***5***	***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***		***1.206.121.578.425***	***3.906.109.002.838***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	138.680.126.776	117.214.819.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	574.708.001.013	1.031.249.668.156
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	361.868.557.701	2.207.939.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	137.676.656.590	553.833.632.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.841.696.391)	(4.128.906.655)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		29.932.736	-
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***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***		***908.495.540.739***	***1.349.219.006.448***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	588.679.161.283	439.891.935.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		59.852.874.569	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	11	259.789.445.787	883.765.549.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**17.722.112.377.257**	**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	7	7.559.839.165	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	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	12	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 luỹ kế		(669.043.928.956)	(526.831.491.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	38.518.387.395	28.205.293.857
228	Nguyên giá		49.525.121.701	35.233.476.268
229	Giá trị hao mòn luỹ kế		(11.006.734.306)	(7.028.182.411)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***219.232.374.537***	***224.400.932.227***
231	1. Nguyên giá		244.727.738.583	244.727.738.581
232	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(25.495.364.046)	(20.326.806.354)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***15***	***1.562.466.163.694***	***886.365.596.666***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.562.466.163.694	886.365.596.666
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***12.252.424.644.345***	***8.858.115.216.559***
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	10.681.167.684.145	7.167.618.256.359
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	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	10	59.412.753.436	46.753.377.527
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		5.025.882.226	5.528.470.449
269	3. Lợi thế thương mại	17	404.139.872.608	430.224.397.773
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**28.242.839.725.461**	**25.306.638.567.241**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**21.561.264.286.861**	**18.178.088.642.129**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***21.120.350.205.411***	***17.030.537.199.124***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.189.633.436.388	827.713.481.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	11.686.119.086.705	7.960.185.281.623
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		*11.625.410.787.410*	*7.937.555.949.071*
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		*60.708.299.295*	*22.629.332.552*
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	39.961.172.669	92.222.428.174
314	4. Phải trả người lao động		13.761.369.945	3.479.791.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.222.905.581.776	1.085.884.696.148
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	11.153.113.015	22.646.894.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	4.334.461.059.256	3.151.040.822.436
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		*4.078.097.942.820*	*2.705.115.180.462*
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		*256.363.116.436*	*445.925.641.974*
320	8. Vay ngắn hạn	23	2.622.062.118.926	3.887.363.803.719
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		293.266.731	-
330	***II. Nợ dài hạn***		***440.914.081.450***	***1.147.551.443.005***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	28.214.060.341	28.382.379.631
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	4.349.952.330	4.091.492.912
338	3. Vay dài hạn	23	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	24	29.365.763.085	27.353.493.589

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2016*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.681.575.438.600**	**7.128.549.925.112**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	**25**	***6.681.575.438.600***	***7.128.549.925.112***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(41.216.278.212)	(41.216.278.212)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.344.047.380.918	1.446.491.007.481
421a	*- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước*		*1.446.491.007.481*	*648.468.088.833*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế kỳ này*		*(102.443.626.564)*	*798.022.918.648*
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.378.744.335.894	3.723.275.195.843
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**28.242.839.[illegible].461**	**25.306.638.567.241**

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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*	*Quý II năm 2016*	*Quý II năm 2015*	*Lũy kế 6 tháng năm 2016*	*Lũy kế 6 tháng năm 2015*
1	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**436.513.927.161**	**1.234.258.488.377**	**803.120.993.100**	**4.118.223.401.145**
2	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	26.1	**-**	**-**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**436.513.927.161**	**1.234.258.488.377**	**803.120.993.100**	**4.118.223.401.145**
11	**4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**	27	**(328.346.678.815)**	**(981.321.690.640)**	**(606.278.940.572)**	**(2.858.714.071.783)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**108.167.248.346**	**252.936.797.737**	**196.842.052.528**	**1.259.509.329.362**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	26.2	**45.245.010.024**	**9.617.101.993**	**215.993.095.292**	**26.068.759.964**
22	**7. Chi phí tài chính**	28	**(337.779.378.497)**	**(93.287.586.223)**	**(436.062.841.675)**	**(158.854.330.367)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(72.271.408.403)*	*(93.224.545.047)*	*(169.952.948.170)*	*(158.788.420.399)*
24	**8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết**		**62.523.201.639**	**(41.148.591.110)**	**542.636.681.595**	**(8.951.767.400)**
25	**9. Chi phí bán hàng**	29	**(100.638.951.982)**	**(108.674.824.182)**	**(200.145.582.719)**	**(281.068.580.552)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	30	**(204.749.514.706)**	**(118.481.247.705)**	**(368.442.280.568)**	**(232.027.247.209)**
30	**11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(427.232.385.177)**	**(99.038.349.490)**	**(49.178.875.547)**	**604.676.163.798**
31	**12. Thu nhập khác**	31	**75.076.260.694**	**56.991.914.514**	**77.744.231.236**	**66.777.870.130**
32	**13. Chi phí khác**	31	**(18.604.897.558)**	**993.258.855**	**(18.641.704.491)**	**(79.773.899)**
40	**14. Lợi nhuận khác**	31	**56.471.363.136**	**57.985.173.369**	**59.102.526.745**	**66.698.096.231**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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*	*Quý II năm 2016*	*Quý II năm 2015*	*Lũy kế 6 tháng năm 2016*	*Lũy kế 6 tháng năm 2015*
50	**15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận trước thuế**		**(370.761.022.041)**	**(41.053.176.121)**	**9.923.651.198**	**671.374.260.029**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**32**	**(2.407.098.716)**	**(5.007.946.659)**	**(2.407.098.716)**	**(161.531.242.479)**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**32**	**(502.588.223)**	**-**	**(502.588.223)**	**-**
60	**18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(373.670.708.980)**	**(46.061.122.780)**	**7.013.964.259**	**509.843.017.550**
	Trong đó:					
61	*- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*		*(345.928.206.413)*	*(45.782.672.707)*	*71.776.059.058*	*510.433.264.903*
62	*- Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát*		*(27.742.502.567)*	*(278.450.073)*	*(64.762.094.799)*	*(590.247.353)*
70	**21. (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**(1.730)**	**(229)**	**359**	**2.552**
71	**22. (Lỗ)/lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**(1.730)**	**(229)**	**359**	**2.552**

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
MSDN: 0102671977

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2016

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

Đơn vị tính: VNĐ

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**		**9.923.651.198**	**671.374.260.029**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		172.716.331.209	75.667.075.692
03	Các khoản dự phòng		4.736.177.541	(1.121.635.096)
04	Lỗ do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		637.171.413	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(493.425.226.688)	(17.416.992.563)
06	Chi phí lãi vay		169.952.948.170	158.788.420.399
08	**(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(135.458.947.157)**	**887.291.128.461**
09	Giảm các khoản phải thu		1.094.479.572.870	1.334.451.711.500
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)		5.070.163.067.798	(326.478.913.006)
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		(89.029.456.209)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**3.825.817.072.409**	**3.969.707.395.105**
	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)	(791.336.707.447)
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		(3.976.525.189.980)	(44.385.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		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	28.109.656.744
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(2.309.632.486.250)**	**(316.932.812.025)**

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

Đơn vị tính: VNĐ

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*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		158.000.000.000	-
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.531.961.114.124	3.580.642.343.542
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(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**		**(303.145.411.480)**	**45.104.144.517**
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		(637.171.413)	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**252.928.903.892**	**351.049.660.779**

Trần Thanh Tâm	Bùi Thị Hà	Nguyễn Việt Quang
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có 3 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 30 tháng 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 16.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

► Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);

► Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

► Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

► Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

► Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

► Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
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	**252.928.903.892**	**556.711.486.785**

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN 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 (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
- Đầu tư vào công ty khác (ii)		-		
TỔNG CỘNG	**53.324.400.539**	**53.324.400.539**	**418.092.189.939**	**418.092.189.939**

(i) Tiền gửi ngân hàng bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ tại ngân hàng có thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 6%/năm.

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

6.1 Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	16.809.539.849	58.522.179.390
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	48.573.909.362	6.679.094.121
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	62.131.126.179	51.681.758.570
Phải thu từ hoạt động bán lẻ	11.165.551.386	331.787.154
TỔNG CỘNG	**138.680.126.776**	**117.214.819.235**

6.2 Trả trước cho người bán

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	22.139.790.100	22.139.790.100
Các khoản cho vay các đối tác khác	339.728.767.601	2.185.800.000.000
	361.868.557.701	**2.207.939.790.100**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(6.841.696.391)	(4.128.906.655)
Dài hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác khác	7.559.839.165	7.559.839.165
	7.559.839.165	**7.559.839.165**

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
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 dòng tiền tập trung (i)	100.509.665.449	453.984.586.790
Tạm ứng cho nhân viên	3.497.282.875	4.558.011.548
Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn	16.497.261.741	13.854.078.822
Phải thu hoạt động từ hợp đồng tài trợ y tế	-	46.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	7.263.848.128	6.247.422.017
	137.676.656.590	**553.833.632.002**
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng	11.268.787.704	9.293.744.388
Phải thu dài hạn khác	1.930.756.883	1.651.692.778
	13.199.544.587	**10.945.437.166**

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
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)	49.193.659.961	85.542.200.013
Hàng tồn kho của bệnh viện	48.829.483.833	28.807.744.646
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ (ii)	253.149.717.579	104.732.696.291
Hàng tồn kho khác	14.639.606.559	2.697.436.053
TỔNG CỘNG	**8.103.069.223.105**	**6.147.666.154.513**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.212.298.496)	(1.188.910.691)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	**8.099.856.924.609**	**6.146.477.243.822**

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

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	125.451.069.527	87.778.670.575
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	419.810.065.936	339.189.167.134
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.446.608.802	5.006.642.159
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	40.971.417.018	7.917.455.868
	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
	59.412.753.436	**46.753.377.527**

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn:		
Hệ thống thiết bị điện (i)	109.019.686.220	109.019.686.220
Cổ tức trả trước (ii)	150.769.759.568	320.153.069.707
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	454.592.793.495
TỔNG CỘNG	**259.789.445.787**	**883.765.549.422**

(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")

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	1.732.328.326.703	1.096.890.638.215	4.673.248.022	124.021.254.907	849.100.037	2.958.762.567.884
Phân loại lại	(49.959.754.687)	50.029.490.793	48.557.987	(118.294.093)	-	-
Tăng trong kỳ	349.571.380.004	480.957.760.696	2.101.442.013	37.852.992.713	-	870.483.575.426
Trong đó:						
Mua mới	-	*480.957.760.696*	*2.101.442.013*	*37.852.992.713*	-	*520.912.195.422*
Xây dựng hoàn thành trong kỳ	*349.571.380.004*	-	-	-	-	*349.571.380.004*
Giảm trong kỳ	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Trong đó:						
Giảm khác	-		-	*(69.299.090)*	-	*(69.299.090)*
Số dư cuối kỳ	2.031.939.952.020	1.627.877.889.704	6.823.248.022	161.686.654.437	849.100.037	3.829.176.844.220
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	123.563.588.429	376.597.094.527	2.942.323.295	23.421.395.518	307.090.095	526.831.491.864
Phân loại lại	(8.219.954.372)	8.338.248.465	-	(118.294.093)	-	-
Tăng trong kỳ	59.103.697.337	67.645.294.171	346.112.313	15.132.648.837	53.983.524	142.281.736.182
Trong đó:						
Khấu hao trong kỳ	*59.103.697.337*	*67.645.294.171*	*346.112.313*	*15.132.648.837*	*53.983.524*	*142.281.736.182*
Giảm trong kỳ	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Trong đó:						
Giảm khác	-		-	*(69.299.090)*	-	*(69.299.090)*
Số dư cuối kỳ	174.447.331.393,52	452.580.637.163	3.288.435.608	38.366.451.172	361.073.619	669.043.928.956
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	1.608.764.738.274	720.293.543.688	1.730.924.727	100.599.859.389	542.009.942	2.431.931.076.020
Số dư cuối kỳ	1.857.492.620.626	1.175.297.252.541	3.534.812.414	123.320.203.265	488.026.418	3.160.132.915.264

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Bản quyền phần mềm	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	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
Số dư cuối kỳ	26.834.249.750	22.690.871.951	49.525.121.701
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu kỳ	41.486.989	6.986.695.422	7.028.182.411
Hao mòn trong kỳ	2.562.442.472	1.416.109.423	3.978.551.895
Số dư cuối kỳ	2.603.929.461	8.402.804.845	11.006.734.306
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	**12.581.117.328**	**15.624.176.529**	**28.205.293.857**
Số dư cuối kỳ	**24.230.320.289**	**14.288.067.106**	**38.518.387.395**

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất không có thời hạn*	*Máy móc và thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	205.597.295.043	4.566.717.645	34.563.725.893	244.727.738.581
Phân loại lại	(21.745.256.197)	(1.492.085.857)	23.237.342.056	-
Số dư cuối kỳ	183.852.038.846	3.074.631.788	57.801.067.949	244.727.738.581
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	10.200.665.099	-	10.126.141.255	20.326.806.354
Phân loại lại	(2.513.478.735)	-	2.513.478.735	-
Tăng trong kỳ	1.957.387.252	-	3.211.170.440	5.168.557.692
Trong đó:				
Khấu hao trong kỳ	*1.957.387.252*	-	*3.211.170.440*	*5.168.557.692*
Số dư cuối kỳ	9.644.573.616	-	15.850.790.430	25.495.364.044
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	195.396.629.944	4.566.717.645	24.437.584.638	224.400.932.227
Số dư cuối kỳ	174.207.465.230	3.074.631.788	41.950.277.519	219.232.374.537

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.

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Trung tâm thương mại (i)	1.103.874.280.768	194.066.235.217
Các dự án bệnh viện Vinmec (ii)	456.636.382.958	683.032.268.150
Các dự án khác	1.955.499.968	9.267.093.299
TỔNG CỘNG	**1.562.466.163.694**	**886.365.596.666**

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

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016			*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty liên kết	10.681.167.684.145	10.681.167.684.145	-	7.167.618.256.359	7.167.618.256.359	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.571.256.960.200	1.571.256.960.200	-	1.690.496.960.200	1.690.496.960.200	-
TỔNG CỘNG	**12.252.424.644.345**	**12.252.424.644.345**	**-**	**8.858.115.216.559**	**8.858.115.216.559**	**-**

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

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Vincom Retail	*Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ*	*Tổng cộng*
Ngày 1 tháng 1 năm 2016	2.368.349.663.047	4.799.268.593.312	7.167.618.256.359
Đầu tư tăng thêm trong kỳ	3.235.212.364.980	-	3.235.212.364.980
Phân chia lãi từ công ty liên kết	529.818.650.148	12.818.031.447	542.636.681.595
Giảm do công ty liên kết tăng vốn	(264.299.618.789)		(264.299.618.789)
Ngày 30 tháng 6 năm 2016	**5.869.081.059.386**	**4.812.086.624.759**	**10.681.167.684.145**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	
	Tỷ lệ lợi ích (%)	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Vincom Retail	34,17	34,23	27,11	27,11
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	31,40	34,90	31,80	34,90

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.555.106.960.200	1.555.106.960.200
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Vinpro	-	60.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Logistics Siêu Tốc	-	4.725.000.000
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	360.000.000	360.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 3	9.300.000.000	9.300.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương	-	55.005.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	490.000.000	-
TỔNG CỘNG	**1.571.256.960.200**	**1.690.496.960.200**

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đồng Phú Hưng - Bình Thuận
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	430.224.397.773
Số phát sinh từ giao dịch mua công ty con	-
Số cuối kỳ	430.224.397.773
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu kỳ	471.996.048
Phân bổ trong kỳ	20.884.788.482
Giảm khác	4.727.740.636
Số cuối kỳ	26.084.525.165
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	429.752.401.725
Số cuối kỳ	404.139.872.608

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

18.1 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Phải trả ngắn hạn cho người bán	1.133.370.753.591	728.136.895.261
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Hòa	*94.266.935.818*	*202.115.146.454*
Đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho dự án Vinhomes Times City	*102.908.613.543*	*151.183.233.858*
Phải trả các đối tượng khác	*444.122.050.639*	*374.838.514.949*
Phải trả khác	56.262.682.797	99.576.585.744
TỔNG CỘNG	**1.189.633.436.388**	**827.713.481.005**

18.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	11.625.410.787.410	7.937.555.949.071
Ứng trước từ khách hàng của bệnh viện Vinmec	34.865.649.835	22.610.920.502
Ứng trước từ khách hàng bán lẻ	25.755.846.200	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	86.803.260	18.412.050
TỔNG CỘNG	**11.686.119.086.705**	**7.960.185.281.623**

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	15.569.747.071	172.628.288.499	185.360.763.596	2.837.271.974
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30)	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	45.474.537.055	36.095.578.693	13.032.056.865
Các loại thuế khác	-	41.248.508.084	41.206.288.312	42.219.772
TỔNG CỘNG	**92.222.428.174**	**586.329.765.833**	**675.578.943.035**	**39.961.172.669**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Chi phí lãi vay trích trước	165.406.959.464	48.490.004.511
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	110.196.210.437	138.497.661.381
Chi phí xây dựng trích trước	775.780.123.454	724.327.968.216
Trích trước chi phí liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	105.981.164.897	120.696.730.322
Chi phí lương trích trước	35.869.044.550	25.114.770.690
Các khoản chi phí phải trả khác	29.672.078.974	28.757.561.028
TỔNG CỘNG	**1.222.905.581.776**	**1.085.884.696.148**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ thẻ VIP Vinmec Family	3.490.624.771	8.562.406.594
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	7.324.000.000	13.746.000.000
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (i)	338.488.244	338.488.244
	11.153.113.015	22.646.894.838
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (i)	14.468.060.341	14.636.379.631
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	13.746.000.000	13.746.000.000
	28.214.060.341	28.382.379.631
TỔNG CỘNG	**39.367.173.356**	**51.029.274.469**

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Ngắn hạn		
Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự từ các hợp đồng vay vốn, đặt cọc (i)	4.078.097.942.820	2.705.115.180.462
Đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ và khách thuê mặt bằng (ii)	83.357.667.989	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	57.587.954.743	25.181.238.826
	4.334.461.059.256	3.151.040.822.436
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.349.952.330	4.091.492.912
	4.349.952.330	4.091.492.912
TỔNG CỘNG	**4.338.811.011.586**	**3.155.132.315.348**

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

(ii) Đây là khoản đặt cọc của các khách hàng mua căn hộ nhằm mục đích ký hợp đồng mua bán các căn hộ thuộc dự án Vinhomes Times City và khoản đặt cọc thuê mặt bằng tại tòa Tower 1 và Tower 2 thuộc khu đô thị Times City, Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

(iii) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập. Tại ngày 31 tháng 3 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.

23. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả	147.363.803.719	147.363.803.719
Vay ngắn hạn khác	2.474.698.315.207	3.740.000.000.000
	2.622.062.118.926	**3.887.363.803.719**
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	523.420.188.101	535.448.500.948
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả	*(147.363.803.719)*	*(147.363.803.719)*
Trái phiếu phát hành (i)	-	696.711.458.332
	376.056.384.382	**1.084.796.155.561**
TỔNG CỘNG	**2.998.118.503.308**	**4.972.159.959.280**

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

23. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	368.409.509.294	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	155.010.678.807	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%	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	**523.420.188.101**			
Trong đó				
- Vay dài hạn đến hạn trả	*147.363.803.719*			
- Vay dài hạn	*376.056.384.382*			

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng chi phí sửa chữa các căn hộ tại dự án Vinhomes Times City theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán căn hộ. Số dư của khoản dự phòng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là 29.365.763.085 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 27.353.493.588 VND).

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	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*	*Tổng cộng*
Kỳ trước					
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000		648.468.088.833	11.638.325.645	2.660.106.414.478
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	510.433.264.903	(590.247.353)	509.843.017.550
Số cuối kỳ	2.000.000.000.000	-	1.158.901.353.736	11.048.078.292	3.169.949.432.028
Kỳ này					
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.446.491.007.481	3.723.275.195.843	7.128.549.925.112
- Tăng thêm một phần lợi ích trong công ty con (Vinmec)				(283.677.400.000)	
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	71.776.059.058	(64.762.094.799)	7.013.964.259
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	(108.634.851)	3.908.634.851	3.800.000.000
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu ưu đãi	-	-	(169.383.310.136)	-	(169.383.310.136)
- Giảm khác	-	-	(4.727.740.636)	-	(4.727.740.636)
Số cuối kỳ	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.344.047.380.916	3.378.744.335.895	6.681.575.438.600

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tăng giảm kỳ	-	-
Số cuối kỳ	***2.000.000.000.000***	***2.000.000.000.000***

25.3 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

Đơn vị tính: VND

	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		
Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*200.000.000*	*200.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi		

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2016	*Quý II năm 2015*
Tổng doanh thu	**436.513.927.161**	**1.234.258.488.377**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (i)	*10.622.608.080*	*1.026.891.272.594*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	*33.973.340.440*	*41.139.181.624*
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	*270.133.111.185*	*166.228.034.159*
Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	*115.771.246.346*	-
Doanh thu khác	*6.013.621.110*	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**436.513.927.161**	**1.234.258.488.377**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (i)	*10.622.608.080*	*1.026.891.272.594*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	*33.973.340.440*	*41.139.181.624*
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	*270.133.111.185*	*166.228.034.159*
Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	*115.771.246.346*	-

(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.

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2016	*Quý II năm 2015*
Lãi tiền gửi và cho vay	4.839.220.134	9.559.542.753
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	40.093.342.601	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	302.661.686	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	75.049	-
Thu nhập tài chính khác	9.710.554	57.559.240
TỔNG CỘNG	**45.245.010.024**	**9.617.101.993**

(i) Cổ tức nhận được từ Công ty Cổ phần Vinpearl theo QĐ số 01/2016/QĐ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 22 tháng 3 năm 2016.

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2016	*Quý II năm 2015*
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	5.518.263.121	819.460.041.377
Điều chỉnh giảm giá vốn bất động sản chuyển nhượng các kỳ trước	(22.098.352.959)	-
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các chi phí khác	36.457.032.005	41.003.557.735
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	230.387.678.807	120.858.091.528
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	74.852.961.724	-
Giá vốn khác	3.229.096.117	-
TỔNG CỘNG	**328.346.678.815**	**981.321.690.640**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2016	*Quý II năm 2015*
Chi phí lãi vay	72.271.408.403	93.224.545.047
Lỗ từ thoái vốn khoản đầu tư	264.299.618.789	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.118.538.012	55.860.262
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.852.115	7.180.914
Chi phí tài chính khác	84.961.178	
TỔNG CỘNG	**337.779.378.497**	**93.287.586.223**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2016	*Quý II năm 2015*
Chi phí nhân viên	28.600.037.746	2.110.793.828
Chi phí vật liệu bao bì	243.667.760	75.160.120
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	680.142.332	27.649.425
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.511.605.155	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.656.967.725	106.197.560.637
Chi phí bằng tiền khác	4.946.531.264	263.660.172
TỔNG CỘNG	**100.638.951.982**	**108.674.824.182**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2016	*Quý II năm 2015*
Chi phí nhân công	63.145.092.184	16.183.796.701
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.297.792.321	18.380.297.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.702.676.361	78.851.152.928
Chi phí quản lý khác	10.603.953.840	5.066.001.032
TỔNG CỘNG	**204.749.514.706**	**118.481.247.705**

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2016	*Quý II năm 2015*
Thu nhập khác	**75.076.260.694**	**56.991.914.514**
Thu nhập từ phạt hợp đồng	3.827.787.041	56.931.923.524
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư (Thuyết minh số 21)	84.159.646	-
Nhận tài trợ (i)	71.055.012.123	-
Thu nhập khác	109.301.884	59.990.990
Chi phí khác	**18.604.897.558**	**(993.258.855)**
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác (ii)	18.375.606.806	(994.457.910)
Chi phí khác	229.290.752	1.199.055
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**56.471.363.136**	**57.985.173.369**

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

(ii) Trong Quý II/2016, Công ty đã tiến hành điều chỉnh phân loại lại từ tài khoản chi phí khác sang tài khoản chi phí tài chính số tiền là 1.061.685.910 VND.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

32.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Lũy kế 6 tháng năm 2016	*Lũy kế 6 tháng năm 2015*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.407.098.716	161.531.242.479
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	502.588.223	-
TỔNG CỘNG	**2.909.686.939**	**161.531.242.479**

32.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

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

Đơn vị tính: VND

	Lũy kế 6 tháng năm 2016	*Lũy kế 6 tháng năm 2015*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**9.923.651.198**	**671.374.260.029**
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	21.006.039.358	564.982.009
Lợi thế thương mại phân bổ	20.884.788.482	-
Thu nhập từ cổ tức	(144.000.000.000)	(650.000.000)
Phần lãi được chia sẻ từ công ty liên kết	(542.636.681.595)	8.951.767.400
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	**(634.822.202.557)**	**680.241.009.438**
Lỗ từ các hoạt động khác của các công ty con	(365.892.707.658)	(59.024.735.286)
Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác	(280.964.988.480)	12.339.330.007
Lãi từ hoạt động kinh doanh bất động sản	12.035.493.581	726.926.414.717
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	**12.035.493.581**	**739.265.744.724**
Chi phí thuế TNDN phải nộp ước tính trong kỳ	**2.407.098.716**	**162.638.463.839**
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	38.910.174.704	24.641.720.481
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(1.237.775.753)	(20.963.196.749)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(89.029.456.209)	(216.041.264.311)
Điều chỉnh khác		(1.107.221.360)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 19)	**24.049.624.058**	**12.803.895.323**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	*Ngày 31 tháng 12 năm 2015*	*Quý II năm 2016*	*Quý II năm 2015*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Vinhomes Times City - Park Hill	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***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			***(502.588.223)***	-

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

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

Trần Thanh Tâm Người lập	Bùi Thị Hà Kế toán trưởng	Nguyễn Việt Quang Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2016

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2016

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

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

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

Đơn vị tính: VND

PL	CHỈ TIÊU	Quý II năm 2016	Quý II năm 2015	Chênh lệch	%
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**436.513.927.161**	**1.234.258.488.377**	**(797.744.561.216)**	**-64,63%**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dị**	**436.513.927.161**	**1.234.258.488.377**	**(797.744.561.216)**	**-64,63%**
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(328.346.678.815)	(981.321.690.640)	652.975.011.825	-66,54%
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịcl**	**108.167.248.346**	**252.936.797.737**	**(144.769.549.391)**	**-57,24%**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	45.245.010.024	9.617.101.993	35.627.908.031	370,46%
22	Chi phí tài chính	(337.779.378.497)	(93.287.586.223)	(244.491.792.274)	262,08%
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*(72.271.408.403)*	*(93.224.545.047)*	*20.953.136.644*	*-22,48%*
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	62.523.201.639	(41.148.591.110)	103.671.792.748	-251,94%
25	Chi phí bán hàng	(100.638.951.982)	(108.674.824.182)	8.035.872.200	-7,39%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(204.749.514.706)	(118.481.247.705)	(86.268.267.001)	72,81%
30	**(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doan**	**(427.232.385.177)**	**(99.038.349.490)**	**213.582.545.715**	**-215,66%**
31	Thu nhập khác	75.076.260.694	56.991.914.514	18.084.346.180	31,73%
32	Chi phí khác	(18.604.897.558)	993.258.855	(19.598.156.413)	1973,12%
40	**Lợi nhuận khác**	**56.471.363.136**	**57.985.173.369**	**(1.513.810.233)**	**-2,61%**
50	**Tổng (lỗ)/lợi nhuận trước thuế**	**(370.761.022.041)**	**(41.053.176.121)**	**(329.707.845.920)**	**803,12%**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(2.407.098.716)	(5.007.946.659)	2.600.847.943	**-51,93%**
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(502.588.223)	-	(502.588.223)	
60	**(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN**	**(373.670.708.980)**	**(46.061.122.780)**	**(327.609.586.200)**	**711,25%**

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

- Doanh thu và giá vốn giảm so với kỳ trước chủ yếu ở hoạt động bán bất động sản do phần lớn các căn hộ hoàn thiện thuộc giai đoạn 1 đã được bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2015. Kỳ này Công ty đang tập trung triển khai xây dựng Giai đoạn 2 Times City – Park Hill.

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng đột biến so với cùng kỳ chủ yếu do phát sinh khoản lãi từ bán chứng khoán kinh doanh. Chi phí tài chính tăng do phát sinh khoản lỗ từ thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết.
- Chi phí quản lý tăng chủ yếu ở chi phí nhân công của công ty con mới là VinDS.
- Thu nhập khác tăng do phát sinh khoản Vinmec nhận tài trợ từ một đối tác; Chi phí khác tăng do phát sinh khoản phạt chậm nộp tiền sử dụng đất.
- Chi phí thuế TNDN giảm chủ yếu do lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác giảm mạnh so với cùng kỳ.
- Khoản thuế TNDN hoãn lại là do phát sinh việc điều chỉnh số thuế TNDN hoãn lại tính theo thuế suất 20% thay vì 22% tại 31/12/2015.