

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 5 - 8 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 9 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 10 - 11 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 12 - 54 |

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 Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|--------------------|------------|
| 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Bà Lê Thị Kim Thanh | Trưởng Ban | |
| Bà Đoàn Thị Bích Ngọc | Thành viên | |
| Bà 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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


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


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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60871645/18490348

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1

Trần Thanh Thủy
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 6.607.359.667.426 | 13.527.330.928.719 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 389.942.871.329 | 485.029.197.909 |
| 111 | 1. Tiền | | 389.942.871.329 | 485.029.197.909 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | - | 418.092.189.939 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | - | 418.092.189.939 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 5 | 983.941.924.368 | 6.110.457.138.029 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5.1 | 400.024.215.175 | 64.986.769.078 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 5.2 | 183.769.629.253 | 769.468.703.631 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 6 | 368.627.391.265 | 4.793.139.790.100 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 40.254.377.410 | 486.990.781.875 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 8 | (8.733.688.735) | (4.128.906.655) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9 | 4.828.864.306.780 | 5.969.800.851.071 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 4.828.864.306.780 | 5.969.800.851.071 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 404.610.564.949 | 543.951.551.771 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 10 | 307.752.195.848 | 434.639.344.285 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 41.731.071 | 41.731.071 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | 250.790.200 |
| 155 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | 11 | 96.816.638.030 | 109.019.686.215 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 18.718.860.777.919 | 7.194.803.475.070 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 5.751.204.560 | 9.211.531.943 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 6 | 3.989.915.115 | 7.559.839.165 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 7 | 1.761.289.445 | 1.651.692.778 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 728.883.809.781 | 368.518.341.418 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 728.832.582.191 | 368.414.405.683 |
| 222 | Nguyên giá | | 767.660.528.490 | 388.958.121.646 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (38.827.946.299) | (20.543.715.963) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 51.227.590 | 103.935.735 |
| 228 | Nguyên giá | | 613.785.952 | 588.785.952 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (562.558.362) | (484.850.217) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 14 | 552.340.658.485 | 224.400.932.228 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 585.363.311.294 | 244.727.738.582 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (33.022.652.809) | (20.326.806.354) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 15 | 165.329.465.868 | 194.067.238.832 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 15 | 165.329.465.868 | 194.067.238.832 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 17 | 17.262.648.436.478 | 6.393.076.960.200 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 17.1 | 11.165.423.384.078 | 2.466.500.000.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 17.2 | 2.072.167.400.000 | 2.236.080.000.000 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 17.3 | 3.975.057.652.400 | 1.690.496.960.200 |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | - | - |
| 255 | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 17 | 50.000.000.000 | - |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 3.907.202.747 | 5.528.470.449 |
| 262 | 1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31.3 | 3.907.202.747 | 5.528.470.449 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 25.326.220.445.345 | 20.722.134.403.789 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 19.896.385.054.561 | 17.365.734.435.211 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 19.854.692.120.245 | 16.343.068.588.214 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 18.1 | 1.342.913.217.478 | 513.265.692.568 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18.2 | 8.054.686.483.869 | 7.927.693.636.198 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 389.538.937.746 | 73.232.052.452 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 184.994.526 | 158.972.340 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 20 | 948.735.617.414 | 826.272.684.330 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 2.339.362.728 | - |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 21 | 2.325.713.944.782 | 3.115.081.746.607 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 22 | 6.790.579.561.702 | 3.887.363.803.719 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 41.692.934.316 | 1.022.665.846.997 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | | 5.370.112.546 | 3.873.287.640 |
| 338 | 2. Vay dài hạn | 22 | - | 991.439.065.769 |
| 342 | 3. Dự phòng phải trả dài hạn | 23 | 36.322.821.770 | 27.353.493.588 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 5.429.835.390.784 | 3.356.399.968.578 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 24 | 5.429.835.390.784 | 3.356.399.968.578 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |
| 421 | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 3.429.835.390.784 | 1.356.399.968.578 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 1.356.399.968.578 | 720.689.957.200 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 2.073.435.422.206 | 635.710.011.378 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 25.326.220.445.345 | 20.722.134.403.789 |

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|---------------------|---------------------|
| 01 | 1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25.1 | 9.518.319.150.184 | 4.103.020.449.878 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 25.1 | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25.1 | 9.518.319.150.184 | 4.103.020.449.878 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 26 | (5.384.114.926.827) | (2.701.903.049.050) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 4.134.204.223.357 | 1.401.117.400.828 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 25.2 | 384.149.869.463 | 82.347.721.108 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 27 | (629.012.671.128) | (219.876.059.698) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (294.224.985.261) | (221.074.470.974) |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 28 | (913.746.402.275) | (378.406.384.872) |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 28 | (324.323.725.694) | (190.667.157.500) |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 2.651.271.293.723 | 694.515.519.866 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 29 | 28.112.234.250 | 127.864.525.830 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 29 | (18.504.591.031) | (87.433.097) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | 29 | 9.607.643.219 | 127.777.092.733 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận trước thuế | | 2.660.878.936.942 | 822.292.612.599 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 31.1 | (585.822.247.034) | (192.111.071.670) |
| 52 | 16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 31.3 | (1.621.267.702) | 5.528.470.449 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 2.073.435.422.206 | 635.710.011.378 |

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Miết Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|---|-------------|----------------------------|----------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | | 2.660.878.936.942 | 822.292.612.599 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình | 12,13, 14 | 31.127.084.026 | 28.219.252.280 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 13.574.110.261 | 3.115.986.030 |
| 04 | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (315.030.748) | - |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (49.134.838.711) | (82.347.721.108) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 27 | 294.224.985.261 | 221.074.470.974 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 2.950.355.247.031 | 992.354.600.775 |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 602.634.352.711 | 1.016.130.010.188 |
| 10 | Giảm/(tăng) hàng tồn kho | | 1.153.139.592.477 | (707.462.343.943) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 40.799.851.422 | 8.755.969.830.979 |
| 12 | Giảm/(tăng) chi phí trả trước | | 128.714.665.551 | (468.033.609.338) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (67.084.510.804) | (566.520.284.931) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 19 | (336.709.069.907) | (265.156.018.040) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 4.471.850.128.481 | 8.757.282.185.690 |
| | 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 | | (520.017.765.894) | (100.577.503.360) |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (536.300.738.202) | (7.620.740.083.992) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 5.332.475.251.026 | 3.200.279.238.678 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (11.819.432.704.672) | (1.460.597.960.200) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác | | 665.161.228.394 | 3.000.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 402.677.754.489 | 59.905.514.152 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (6.475.436.974.859) | (5.918.730.794.722) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|--------------------------|----------------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu | 4 | 7.684.688.771.606 | 7.869.642.343.542 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu | 4 | (5.776.200.621.058) | (10.420.937.027.506) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính | | 1.908.488.150.548 | (2.551.294.683.964) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (95.098.695.830) | 287.256.707.004 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 485.029.197.909 | 197.772.490.905 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 12.369.250 | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | 389.942.871.329 | 485.029.197.909 |



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh các căn hộ 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 10 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 12).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 6 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 như sau:

| <i>STT</i> | <i>Tên công ty</i> | <i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i> | <i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i> | <i>Trụ sở chính</i> | <i>Hoạt động chính</i> |
|------------|---|-----------------------------|--------------------------|--|---|
| 1 | Công ty Cổ phần Vinpearlland (“Công ty Vinpearlland”) | 98,19% | 98,19% | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa | Cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lưu hành nội địa, vận tải hành khách, và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực |
| 2 | Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS (“Công ty VinDS”) | 99,00% | 99,00% | Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội | Bán lẻ và bán buôn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp, cửa hàng chuyên biệt, hoạt động tư vấn quản lý và hỗ trợ kinh doanh |
| 3 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”) | 80,94% | 80,94% | Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 4 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm (“Công ty Đô thị Gia Lâm”) | 85,00% | 68,80% | Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 5 | Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (“Công ty Phú Gia”) | 98,00% | 79,32% | Số 63 phố Hàng Gà, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 6 | Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam (“Công ty Liễu Giai”) | 50,00% | 40,47% | Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2017.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

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 hoá bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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 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 riêng.

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 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

| | |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 47 năm |
| Máy móc, thiết bị | 9 - 10 năm |
| Thiết bị quản lý | 3 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 năm |
| Tài sản khác | 4 năm |

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

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

| | |
|--------------|------------|
| Nhà cửa | 47 năm |
| Tài sản khác | 9 - 10 năm |

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ 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.

3.10 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán căn hộ, thuê 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.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 ghi 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 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.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty 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 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp 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 (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 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 năm, 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 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

Công ty 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.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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 trả trước từ khách hàng mua căn hộ

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ kinh doanh chứng khoán và 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 hoặc phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

11/01/2017 VG 11/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

4. TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------|-------------------------|------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Tiền mặt | 5.732.951 | 75.618.952 |
| Tiền gửi ngân hàng | 389.937.138.378 | 484.953.578.957 |
| TỔNG CỘNG | 389.942.871.329 | 485.029.197.909 |

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

| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| Ngoại tệ các loại: | | |
| - Đô la Mỹ (USD) | 6.629 | 6.640 |

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------|-------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Số tiền đi vay thực thu trong năm | | |
| - tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 7.684.688.771.606 | 7.869.642.343.542 |
| Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | | |
| - tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 5.076.200.621.058 | 9.120.937.027.506 |
| - tiền trả nợ gốc trái phiếu thường | 700.000.000.000 | 1.300.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Phải thu từ khách hàng | 395.989.298.838 | 58.511.179.390 |
| - 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 | 359.276.640.798 | 21.798.521.350 |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | <u>4.034.916.337</u> | <u>6.475.589.688</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>400.024.215.175</u> | <u>64.986.769.078</u> |
| Dự phòng phải thu khó đòi | - | - |

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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.

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i) | 339.728.767.601 | - |
| Các khoản cho vay đến hạn thu hồi | 24.697.885.462 | 22.139.790.100 |
| Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | <u>4.200.738.202</u> | <u>4.771.000.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>368.627.391.265</u> | <u>4.793.139.790.100</u> |
| Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi | (8.733.688.735) | (4.128.906.655) |
| Dài hạn | | |
| Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp | <u>3.989.915.115</u> | <u>7.559.839.165</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>3.989.915.115</u> | <u>7.559.839.165</u> |

(i) Đây là khoản cho vay với kỳ hạn 12 tháng, hưởng lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--|-----------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | <i>Giá trị</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá trị</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Ngắn hạn | | | | |
| Phải thu lãi cho vay và lãi tiền gửi | 19.655.901.165 | - | 38.015.368.188 | - |
| Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i) | 9.493.033.629 | - | 446.499.275.228 | - |
| Phải thu khác | 11.105.442.616 | - | 2.476.138.459 | - |
| TỔNG CỘNG | 40.254.377.410 | - | 486.990.781.875 | - |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i> | 30.702.533.447 | - | 18.798.701.092 | - |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i> | 9.551.843.963 | - | 468.192.080.783 | - |
| Dài hạn | | | | |
| Phải thu dài hạn khác | 1.761.289.445 | - | 1.651.692.778 | - |
| TỔNG CỘNG | 1.761.289.445 | - | 1.651.692.778 | - |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Phải thu dài hạn khác từ các bên khác</i> | 1.761.289.445 | - | 1.651.692.778 | - |
| <i>Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan</i> | - | - | - | - |

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

8. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| | <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 tượng nợ | | | | |
| Đối tác doanh nghiệp | 15.999.942.000 | 7.266.253.265 | 15.999.942.000 | 11.871.035.345 |
| Tổng cộng | 15.999.942.000 | 7.266.253.265 | 15.999.942.000 | 11.871.035.345 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

| | <i>Số cuối năm</i> | | <i>Số đầu năm</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) | 4.794.869.124.533 | - | 5.925.886.077.510 | - |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành | 33.995.182.247 | - | 43.914.773.561 | - |
| TỔNG CỘNG | 4.828.864.306.780 | - | 5.969.800.851.071 | - |

(i) Đây là chi phí xây dựng bất động sản để bán, chủ yếu bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Vinhomes Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|------------------------------------|---|------------------------|
| | Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 214.287.494.740 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 89.606.187.509 | 87.778.670.575 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 3.858.513.599 | 7.671.506.576 |
| TỔNG CỘNG | 307.752.195.848 | 434.639.344.285 |

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|------------------|----------------------------|------------------------|
| | Hệ thống thiết bị điện (i) | 96.816.638.030 |
| TỔNG CỘNG | 96.816.638.030 | 109.019.686.215 |

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý | Tài sản khác | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|------------------|--------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Số đầu năm | 387.324.112.359 | - | 1.386.052.468 | 187.593.183 | 60.363.636 | 388.958.121.646 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 330.056.637.778 | 48.715.068.156 | - | - | - | 378.771.705.934 |
| Phân loại lại | (49.959.754.687) | 50.029.490.793 | 48.557.987 | (118.294.093) | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | (69.299.090) | - | (69.299.090) |
| Số cuối năm | 667.420.995.450 | 98.744.558.949 | 1.434.610.455 | - | 60.363.636 | 767.660.528.490 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | | |
| Số đầu năm | 19.102.675.589 | - | 1.193.083.555 | 187.593.183 | 60.363.636 | 20.543.715.963 |
| Khấu hao trong năm | 10.475.169.006 | 7.639.258.682 | 239.101.738 | - | - | 18.353.529.426 |
| Phân loại lại | (8.219.954.372) | 8.338.248.465 | - | (118.294.093) | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | (69.299.090) | - | (69.299.090) |
| Số cuối năm | 21.357.890.223 | 15.977.507.147 | 1.432.185.293 | - | 60.363.636 | 38.827.946.299 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số đầu năm | 368.221.436.770 | - | 192.968.913 | - | - | 368.414.405.683 |
| Số cuối năm | 646.063.105.227 | 82.767.051.802 | 2.425.162 | - | - | 728.832.582.191 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy
tính

Nguyên giá:

| | |
|-----------------|-------------|
| Số đầu năm | 588.785.952 |
| Mua trong năm | 25.000.000 |
| Số cuối năm | 613.785.952 |
| Trong đó: | |
| Đã khấu hao hết | 528.785.952 |

Giá trị hao mòn lũy kế:

| | |
|-------------------|-------------|
| Số đầu năm | 484.850.217 |
| Hao mòn trong năm | 77.708.145 |
| Số cuối năm | 562.558.362 |

Giá trị còn lại:

| | |
|-------------|-------------|
| Số đầu năm | 103.935.735 |
| Số cuối năm | 51.227.590 |

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Quyền sử dụng đất lâu dài | Máy móc, thiết bị | Tổng cộng |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Số đầu năm | 205.597.295.043 | 4.566.717.646 | 34.563.725.893 | 244.727.738.582 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 243.993.430.426 | 18.917.480.177 | 77.724.662.109 | 340.635.572.712 |
| Phân loại lại | (21.745.256.197) | (1.492.085.858) | 23.237.342.055 | - |
| Số cuối năm | 427.845.469.272 | 21.992.111.965 | 135.525.730.057 | 585.363.311.294 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Số đầu năm | 10.200.665.099 | - | 10.126.141.255 | 20.326.806.354 |
| Khấu hao trong năm | 6.273.505.571 | - | 6.422.340.884 | 12.695.846.455 |
| Phân loại lại | (2.513.478.735) | - | 2.513.478.735 | - |
| Số cuối năm | 13.960.691.935 | - | 19.061.960.874 | 33.022.652.809 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số đầu năm | 195.396.629.944 | 4.566.717.646 | 24.437.584.638 | 224.400.932.228 |
| Số cuối năm (i) | 413.884.777.337 | 21.992.111.965 | 116.463.769.183 | 552.340.658.485 |

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cầu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe lô 6 thuộc Dự án Vinhomes Times City. Công ty chưa thu thập đủ các thông tin thị trường phục vụ cho việc định giá bất động sản đầu tư này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 0 VND (năm 2015: 211.605.335.516 VND).

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND | | | |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty con | 17.1 | 11.165.423.384.078 | - | 2.466.500.000.000 | - |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 17.2 | 2.072.167.400.000 | - | 2.236.080.000.000 | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 17.3 | 3.975.057.652.400 | - | 1.690.496.960.200 | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | (i) | 50.000.000.000 | - | - | - |
| TỔNG CỘNG | | 17.262.648.436.478 | - | 6.393.076.960.200 | - |

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Ba Đình có thời hạn 120 tháng và hưởng lãi suất 7,57%/năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%. Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 50 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|----------------------|----------------------|-------------------|---|---|
| 1 | Công ty VinDS | 99,00 | 99,00 | Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội | Bán lẻ và bán buôn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp, cửa hàng chuyên biệt, hoạt động tư vấn quản lý và hỗ trợ kinh doanh |
| 2 | Công ty Vinpearlland | 98,19 | 98,19 | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa | Cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực. |
| 3 | Công ty Sinh Thái | 80,94 | 80,94 | Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con như sau (*):

| Tên đơn vị | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|-------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Giá trị (VND) | Số lượng cổ phiếu | Giá trị (VND) |
| Công ty Sinh Thái (i) | 242.810.503 | 6.013.032.522.800 | - | - |
| Công ty Vinpearlland (ii) | 139.434.787 | 4.459.390.861.278 | - | - |
| Công ty VinDS (iii) | (**) | 693.000.000.000 | (**) | 490.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (iv) | - | - | 118.800.000 | 1.188.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận (v) | - | - | 34.580.000 | 788.500.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 11.165.423.384.078 | | 2.466.500.000.000 |

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần Công ty Sinh Thái từ các cá nhân với tổng giá phí là 6.013 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sinh Thái trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Sinh Thái đang nắm giữ các khoản đầu tư vào ba (03) công ty con và hai (02) công ty liên kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty cũng gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con sau:
- ▶ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam;
 - ▶ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm; và
 - ▶ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia.
- (ii) Vào ngày 26 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Vinpearlland từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 4.415 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearlland trở thành công ty con của Công ty. Vào ngày 24 tháng 11 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty Vinpearlland cho các đối tác doanh nghiệp.
- Công ty Vinpearlland sau đó phát hành thêm 13.216.067 cổ phần cho Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Phú Quốc (“Công ty Vinpearl Phú Quốc”), một công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 21 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc mua lại toàn bộ số cổ phần của Công ty Vinpearlland nắm giữ bởi Công ty Vinpearl Phú Quốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm 98,19% quyền biểu quyết trong công ty con này.
- (iii) Vào ngày 1 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 29% phần vốn góp trong Công ty VinDS từ các cá nhân với tổng giá phí 203 tỷ VND. Qua đó, Công ty sở hữu 99% phần vốn góp trong công ty con này tại ngày báo cáo.
- (iv) Vào ngày 14 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (“Công ty Vinmec”) đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Qua đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty Vinmec giảm xuống còn 45,05% và Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết của Công ty (Thuyết minh 17.2).
- (v) Vào ngày 1 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận cho các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí 450 tỷ VND. Theo đó, Công ty này không còn là công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau (*):

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|---|----------------------|-------------------|---|---|
| 1 | Công ty Vinmec | 45,05 | 45,05 | Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội | Cung cấp các dịch vụ bệnh viện |
| 2 | Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco") | 30,00 | 30,00 | Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp |

| Tên đơn vị | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Giá trị (VND) | Số lượng cổ phiếu | Giá trị (VND) |
| Công ty VinEco (i) | (**) | 600.490.000.000 | - | - |
| Công ty Vinmec (Thuyết minh số 17.1) | 147.167.740 | 1.471.677.400.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail") (ii) | - | - | 223.608.000 | 2.236.080.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | <u>2.072.167.400.000</u> | | <u>2.236.080.000.000</u> |

(*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

(i) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 30% vốn góp trong Công ty VinEco từ các cá nhân với tổng giá phí 600 tỷ VND. Qua đó, Công ty VinEco trở thành công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ sở hữu tại ngày báo cáo là 30,00%.

(ii) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty Vincom Retail đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 07/2016/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom Retail về việc tăng vốn điều lệ công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nắm toàn bộ quyền góp thêm vốn với tổng giá trị vốn góp thêm là 4.002 tỷ VND. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincom Retail giảm xuống còn 15,52%, và Công ty Vincom Retail không còn là công ty liên kết của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty như sau (*):

| Tên đơn vị | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | | | |
|---|-------------------|----------------------|------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|------------------|--------------------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị (VND) | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị (VND) |
| Công ty Cổ phần Vincom Retail (Thuyết minh 17.2) | 235.393.100 | 15,52 | 15,52 | 2.353.931.000.000 | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Vinpearl (i) | 20.781.830 | 10,30 | 10,30 | 1.303.517.300.200 | 45.940.796 | 10,30 | 10,30 | 1.555.106.960.200 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl (i) | 25.158.966 | 10,30 | 10,30 | 251.589.660.000 | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thế thao và Giải trí Mễ Trì (Công ty Mễ Trì) (ii) | 1.000.800 | 1,20 | 1,20 | 32.350.863.000 | - | - | - | - |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 ("Công ty Xây dựng Vincom 3") (iii) | (**) | 6,00 | 6,00 | 24.000.000.000 | (**) | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi Sao Phương Nam") (iv) | 590.000 | 0,98 | 0,98 | 5.900.000.000 | 600.000 | 1,00 | 1,00 | 6.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh (v) | 30.000 | 3,00 | 3,00 | 3.408.829.200 | - | - | - | - |
| Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2 | (**) | 6,00 | 6,00 | 360.000.000 | (**) | 6,00 | 6,00 | 360.000.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Vinpro (vi) | (**) | - | - | - | (**) | 6,00 | 6,00 | 60.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương (vii) | - | - | - | - | 3.000.000 | 1,00 | 1,00 | 55.005.000.000 |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 (iii) | (**) | - | - | - | (**) | 6,00 | 6,00 | 9.300.000.000 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc (vi) | - | - | - | - | 472.500 | 3,00 | 3,00 | 4.725.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | | 3.975.057.652.400 | | | | 1.690.496.960.200 |

(*): Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường

(**) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Vào ngày 7 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") đã hoàn tất việc chia tách một phần tài sản và vốn của Công ty Vinpearl để thành lập công ty mới (công ty được tách) là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl. Theo đó, khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Vinpearl trước đây được tách ra với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl cùng là 10,30%.
- (ii) Vào ngày 13 tháng 7 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 1,2% cổ phần trong Công ty Mỹ Tri từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 32 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 Xây dựng Vincom 3. Vào ngày 12 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty Xây dựng Vincom 3 với số tiền là 14,7 tỷ VND.
- (iv) Vào ngày 4 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 0,02% cổ phần trong Công ty Ngôi Sao Phương Nam cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 100 triệu VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này là 0,98%.
- (v) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 3% cổ phần trong Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 3,4 tỷ VND.
- (vi) Vào ngày 15 tháng 1 năm 2016, Công ty TNHH Thương mại Vinpro, Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc và các 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 cổ phần của Công ty Vincommerce cho các cá nhân, với giá phí chuyển nhượng là 65 tỷ VND.
- (vii) Vào ngày 25 tháng 4 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 Hương Dương cho các cá nhân, với tổng giá phí chuyển nhượng là 55 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</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 | 1.087.988.322.799 | 1.087.988.322.799 | 500.020.981.288 | 500.020.981.288 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Một nhà cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản</i> | 516.198.464.501 | 516.198.464.501 | 4.005.825.304 | 4.005.825.304 |
| <i>Một nhà thầu xây dựng</i> | 125.643.164.410 | 125.643.164.410 | - | - |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hòa Đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho Dự án Vinhomes Times City</i> | - | - | 202.115.146.454 | 202.115.146.454 |
| <i>Phải trả ngắn hạn cho người bán khác</i> | 446.146.693.888 | 446.146.693.888 | 142.716.775.672 | 142.716.775.672 |
| Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 254.924.894.679 | 254.924.894.679 | 13.244.711.280 | 13.244.711.280 |
| TỔNG CỘNG | 1.342.913.217.478 | 1.342.913.217.478 | 513.265.692.568 | 513.265.692.568 |

18.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*) | 8.054.686.483.869 | 7.927.693.636.198 |
| TỔNG CỘNG | 8.054.686.483.869 | 7.927.693.636.198 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | Đơn vị tính: VND Số cuối năm |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 15.566.327.317 | 417.701.550.759 | (352.346.215.430) | 80.921.662.646 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 57.661.290.426 | 587.649.764.148 | (336.709.069.907) | 308.601.984.667 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 4.434.709 | 521.204.928 | (510.349.204) | 15.290.433 |
| Các loại thuế khác | - | 19.698.593.695 | (19.698.593.695) | - |
| TỔNG CỘNG | 73.232.052.452 | 1.025.571.113.530 | (709.264.228.236) | 389.538.937.746 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả | 393.870.640.358 | 48.470.555.117 |
| Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao | 246.808.820.819 | 136.348.198.783 |
| Chi phí xây dựng trích trước | 270.277.663.609 | 577.359.045.487 |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 36.935.766.002 | 53.320.225.222 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 842.726.626 | 10.774.659.721 |
| TỔNG CỘNG | <u>948.735.617.414</u> | <u>826.272.684.330</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn khác</i> | 691.836.757.297 | 802.312.052.193 |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i> | 256.898.860.117 | 23.960.632.137 |

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---------------------------------|---|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> <i>(Phân loại lại)</i> |
| Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ | 1.934.294.585.641 | 2.888.133.870.931 |
| Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i) | 296.078.519.457 | 219.087.788.847 |
| Đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng (ii) | 8.050.000.000 | 6.110.000.000 |
| Các khoản phải trả khác | 87.290.839.684 | 1.750.086.829 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.325.713.944.782</u> | <u>3.115.081.746.607</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Các khoản phải trả khác</i> | 2.241.469.556.307 | 3.115.081.746.607 |
| <i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i> | 84.244.388.475 | - |

(i) Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ này sẽ được Công ty chuyển vào tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

(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.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong năm | | | Số cuối năm | | 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 từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 3.740.000.000.000 | 3.740.000.000.000 | 9.794.688.771.606 | (6.744.109.209.904) | 6.790.579.561.702 | 6.790.579.561.702 | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 147.363.803.719 | 147.363.803.719 | - | (147.363.803.719) | - | - | | |
| | 3.887.363.803.719 | 3.887.363.803.719 | 9.794.688.771.606 | (6.891.473.013.623) | 6.790.579.561.702 | 6.790.579.561.702 | | |
| Vay dài hạn | | | | | | | | |
| Trái phiếu phát hành (i) | 696.711.458.333 | 696.711.458.333 | 3.288.541.667 | (700.000.000.000) | - | - | | |
| Vay ngân hàng | 294.727.607.436 | 294.727.607.436 | - | (294.727.607.436) | - | - | | |
| | 991.439.065.769 | 991.439.065.769 | 3.288.541.667 | (994.727.607.436) | - | - | | |
| TỔNG CỘNG | 4.878.802.869.488 | 4.878.802.869.488 | 9.797.977.313.273 | (7.886.200.621.059) | 6.790.579.561.702 | 6.790.579.561.702 | | |

(i) Trái phiếu này có tổng mệnh giá 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 năm, Công ty đã tất toán trước hạn khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. 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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Đơn vị tính: VND | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| | Vốn cổ phần đã phát hành | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
| Năm trước | | | |
| Số đầu năm | 2.000.000.000.000 | 720.689.957.200 | 2.720.689.957.200 |
| - Lợi nhuận thuần trong năm | - | 635.710.011.378 | 635.710.011.378 |
| Số cuối năm | <u>2.000.000.000.000</u> | <u>1.356.399.968.578</u> | <u>3.356.399.968.578</u> |
| Năm nay | | | |
| Số đầu năm | 2.000.000.000.000 | 1.356.399.968.578 | 3.356.399.968.578 |
| - Lợi nhuận thuần trong năm | - | 2.073.435.422.206 | 2.073.435.422.206 |
| Số cuối năm | <u>2.000.000.000.000</u> | <u>3.429.835.390.784</u> | <u>5.429.835.390.784</u> |

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

24.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2015: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Tổng doanh thu | 9.518.319.150.184 | 4.103.020.449.878 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)</i> | 9.356.650.803.844 | 3.928.936.635.327 |
| <i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)</i> | 133.605.531.370 | 160.703.623.184 |
| <i>Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</i> | 28.062.814.970 | 13.380.191.367 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 9.518.319.150.184 | 4.103.020.449.878 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i> | 9.356.650.803.844 | 3.928.936.635.327 |
| <i>Doanh thu thuần cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i> | 133.605.531.370 | 160.703.623.184 |
| <i>Doanh thu thuần từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</i> | 28.062.814.970 | 13.380.191.367 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu đối với bên khác</i> | 9.435.951.493.739 | 4.034.528.496.478 |
| <i>Doanh thu đối với bên liên quan</i> | 82.367.656.445 | 68.491.953.400 |
| (i) Đây là doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City. | | |
| (ii) Đây chủ yếu là doanh thu từ việc cho thuê văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Times City. | | |

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Lãi tiền gửi và cho vay | 239.834.838.715 | 81.592.721.108 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 315.030.748 | - |
| Thu nhập từ cổ tức | 144.000.000.000 | - |
| Thu nhập từ hoạt động đầu tư | - | 755.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 384.149.869.463 | 82.347.721.108 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước (Trình bày lại)</i> |
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư | 133.605.531.370 | 160.703.623.184 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 126.812.473.198 | 154.701.933.520 |
| Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư | - | - |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng | 5.238.626.253.734 | 2.533.696.525.579 |
| Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác | 126.812.473.198 | 154.701.933.520 |
| Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh | 18.676.199.895 | 13.504.589.951 |
| TỔNG CỘNG | <u>5.384.114.926.827</u> | <u>2.701.903.049.050</u> |

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí lãi vay | 294.224.985.261 | 221.074.470.974 |
| Lỗ từ giao dịch bán công ty con | 334.700.000.000 | - |
| Hoàn nhập dự phòng | - | (3.000.000.000) |
| Chi phí tài chính khác | 87.685.867 | 1.801.588.724 |
| TỔNG CỘNG | <u>629.012.671.128</u> | <u>219.876.059.698</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước (Phân loại lại)</i> |
| Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm | | |
| Phí tư vấn cho các căn hộ bàn giao | 423.204.126.778 | 165.955.900.998 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 267.412.079.609 | 105.402.856.945 |
| Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes | 99.112.805.363 | 44.142.000.000 |
| Chi phí quảng cáo tiếp thị | 36.515.181.287 | 46.276.397.236 |
| Chi phí bán hàng khác | 87.502.209.238 | 16.629.229.693 |
| | <u>913.746.402.275</u> | <u>378.406.384.872</u> |
| Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm | | |
| Chi phí nhân công | 2.817.021.222 | 2.658.141.558 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 316.809.885 | 407.708.345 |
| Chi phí nguyên vật liệu | - | 1.617.132.987 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 142.248.256.176 | 131.836.434.667 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 178.941.638.411 | 54.147.739.943 |
| | <u>324.323.725.694</u> | <u>190.667.157.500</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.238.070.127.969</u> | <u>569.073.542.372</u> |

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Thu nhập khác | | |
| Phạt vi phạm hợp đồng | 9.943.789.680 | 67.829.137.084 |
| Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư | 17.555.372.617 | 57.309.672.244 |
| Các khoản khác | 613.071.953 | 2.725.716.502 |
| | <u>28.112.234.250</u> | <u>127.864.525.830</u> |
| Chi phí khác | | |
| Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất | 18.275.242.660 | - |
| Các khoản khác | 229.348.371 | 87.433.097 |
| | <u>18.504.591.031</u> | <u>87.433.097</u> |
| LỢI NHUẬN KHÁC | <u>9.607.643.219</u> | <u>127.777.092.733</u> |

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí phát triển bất động sản để bán | 3.984.823.191.445 | 1.826.234.181.636 |
| Chi phí nhân công | 2.817.021.222 | 2.658.141.558 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 31.127.084.026 | 28.219.252.280 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.183.353.444.393 | 518.052.612.149 |
| Chi phí nguyên vật liệu | - | 1.617.132.987 |
| Chi phí khác | 168.667.147.383 | 186.732.926.869 |
| TỔNG CỘNG | <u>5.370.787.888.469</u> | <u>2.563.514.247.479</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2015: 22%).

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 585.822.247.034 | 192.111.071.670 |
| Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 1.621.267.702 | (5.528.470.449) |
| TỔNG CỘNG | 587.443.514.736 | 186.582.601.221 |

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--------------------------|------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 2.660.878.936.942 | 822.292.612.599 |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty | 532.175.787.389 | 180.904.374.772 |
| Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN: | | |
| Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ | 63.575.372.565 | - |
| Thu nhập từ cổ tức | (28.800.000.000) | - |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ | 19.983.711.450 | 992.739.463 |
| Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất thuế TNDN | 502.588.223 | - |
| Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ | 6.055.109 | 1.702.408.919 |
| Điều chỉnh khác | - | 2.983.078.067 |
| Chi phí thuế TNDN | 587.443.514.736 | 186.582.601.221 |

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--------------------------|------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 2.660.878.936.942 | 822.292.612.599 |
| Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán: | | |
| Thu nhập từ cổ tức | (144.000.000.000) | - |
| Chi phí từ thiện không được trừ | 80.200.000.000 | - |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác | 21.006.039.546 | 4.512.452.009 |
| Chi phí bán hàng được khấu trừ năm nay | (25.129.411.133) | - |
| Chi phí trả nợ trước hạn trích trước | 17.205.013.737 | - |
| Doanh thu chưa thực hiện chịu thuế năm nay | 2.331.000.000 | - |
| Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ | 30.275.545 | 7.738.222.358 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | (12.369.250) | - |
| Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ | - | 25.129.411.133 |
| Điều chỉnh khác | (3.050.762.044) | - |
| Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế | 2.609.458.723.343 | 859.672.698.099 |
| (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác | (319.652.511.824) | 121.787.429.409 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 2.929.111.235.167 | 737.885.268.690 |
| Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm | 2.929.111.235.167 | 859.672.698.099 |
| Chi phí thuế TNDN phải nộp ước tính trong năm | 585.822.247.034 | 189.127.993.603 |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm | 57.661.290.426 | 63.635.393.421 |
| Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng | 69.827.879.384 | 89.386.729.364 |
| Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm | (68.000.362.270) | (22.315.885.989) |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | (336.709.069.907) | (265.156.018.040) |
| Điều chỉnh khác | - | 2.983.078.067 |
| Thuế TNDN phải trả cuối năm | 308.601.984.667 | 57.661.290.426 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | <i>Bảng cân đối kế toán riêng</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i> | |
|--|-----------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Chi phí trả nợ trước hạn trích trước và doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ xe | 3.907.202.747 | - | 3.907.202.747 | - |
| Chi phí bán hàng phục vụ dự án Vinhomes Times City | - | 5.528.470.449 | (5.528.470.449) | 5.528.470.449 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần | 3.907.202.747 | 5.528.470.449 | | |
| <i>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i> | | | (1.621.267.702) | 5.528.470.449 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

| <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|--|---------------------|---------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Thành phố Hoàng Gia") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả gốc vay | - | 1.674.500.000.000 | | |
| | | Lãi vay phải trả | - | (61.378.357.830) | | |
| | | Lãi vay đã trả | - | 336.920.518.915 | | |
| | | Gốc cho vay phải thu | - | 300.000.000.000 | | |
| | | Gốc cho vay đã thu | - | (300.000.000.000) | | |
| | | Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên | - | (271.621.040.755) |
| | | | | Nhận gốc vay bằng tiền | (3.616.844.385.803) | (7.135.000.000.000) |
| | | | | Trả gốc vay | 4.588.409.209.904 | 5.265.506.739.000 |
| | | | | Lãi vay phải trả nhập gốc | - | (32.291.715.472) |
| | | | | Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung | 1.580.093.683.600 | 1.003.672.798.588 |
| Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung | (2.017.099.925.199) | | | (662.519.593.924) | | |
| Phí quản lý chung phải trả | (97.673.152.906) | | | (114.561.202.012) | | |
| Phí quản lý chung đã trả | 61.088.590.304 | | | 95.081.589.875 | | |
| Chuyển nhượng cổ phần phải trả | - | | | (490.300.000.000) | | |
| Chuyển nhượng cổ phần đã trả | - | | | 585.999.000.000 | | |
| Chuyển nhượng Cổ phần đã thu | (44.155.614.197) | (6.000.000.000) | | | | |
| Chuyển nhượng cổ phần phải thu | 44.155.614.197 | 6.000.000.000 | | | | |
| Lãi vay phải trả | (134.259.212.406) | (130.787.026.750) | | | | |
| Lãi vay đã trả | - | 121.782.840.842 | | | | |
| Gốc cho vay phải thu | - | 1.155.000.000.000 | | | | |
| Gốc cho vay đã thu | - | (1.155.000.000.000) | | | | |
| Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản phải trả | (17.837.816.307) | - | | | | |
| Phí dịch vụ hỗ trợ phát triển bất động sản đã trả | 15.339.230.527 | - | | | | |
| Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes phải trả | (109.024.085.899) | (48.556.200.000) | | | | |
| Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes đã trả | 653.097.334 | 50.266.569.177 | | | | |
| Chuyển nhượng cổ phần phải trả | (4.415.561.419.672) | - | | | | |
| Chuyển nhượng cổ phần đã trả | 4.415.561.419.672 | - | | | | |
| Công ty TNHH Một thành viên Vinschool ("Công ty Vinschool") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả | (16.510.620.000) | (52.021.010.000) | | |
| | | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả | 16.510.620.000 | 30.188.329.641 | | |
| | | Doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục | 28.062.814.970 | 13.380.191.367 | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
|---|--|---|-----------------------------|--|
| Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận | Công ty con (cho đến ngày 1 tháng 11 năm 2016) | Gốc cho vay phải thu | 482.100.000.000 | 4.975.000.000.000 |
| | | Gốc cho vay đã thu | (4.759.035.578.459) | (204.000.000.000) |
| | | Thu gốc cho vay từ bù trừ công nợ ba bên | (154.335.653.940) | - |
| | | Lãi cho vay phải thu | 222.152.168.210 | 21.692.805.555 |
| | | Lãi cho vay đã thu | (243.844.973.765) | - |
| | | Mua cổ phần | - | 788.500.000.000 |
| | | Thu hộ phải trả | (303.873.570.000) | - |
| | | Thu hộ đã trả | 303.873.570.000 | - |
| | | Điều chuyển gốc vay sang Công ty Hưng Phú | (339.728.767.601) | - |
| | | Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả |
| Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả | 9.866.831.344 | | | 350.873.904.824 |
| Công ty Vinmec (*) | Công ty liên kết | Góp vốn | 283.677.400.000 | - |
| | | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả | - | (31.590.638.400) |
| | | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả | - | 51.180.640.001 |
| | | Gốc cho vay phải thu | - | 600.000.000.000 |
| | | Gốc cho vay đã thu | - | (600.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chuyển nhượng cổ phần phải thu | 44.255.614.197 | - |
| | | Chuyển nhượng cổ phần đã thu | (44.255.614.197) | - |
| | | Nhận gốc vay | (405.844.385.803) | - |
| | | Lãi vay phải trả | (9.190.278.269) | - |
| | | Thu hộ phải trả | (56.841.420.000) | - |
| | | Thu hộ đã trả | 56.841.420.000 | - |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí xây dựng phải trả | (11.467.823.371) | (5.766.292.377) |
| | | Chi phí xây dựng đã trả | 13.870.135.945 | 717.046.067 |
| Công ty Vincom Retail | Công ty trong cùng Tập đoàn | Góp vốn | 117.851.000.000 | 300.000.000 |
| | | Trả gốc vay | - | 210.000.000.000 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí dịch vụ bảo vệ phải trả | (12.299.640.020) | (8.417.314.000) |
| | | Phí dịch vụ bảo vệ đã trả | 12.217.140.020 | 8.252.765.000 |
| Công ty Cổ phần Vinpearlland | Công ty con | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả | (12.779.850.000) | (13.563.966.500) |
| | | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả | 10.599.000.000 | 12.711.966.054 |

(*) Công ty Vinmec là công ty con của Công ty đến ngày 14 tháng 11 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

| <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | |
|--|-----------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê phải trả | (27.450.650.044) | (4.803.076.112) |
| | | Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê đã trả | 33.607.294.644 | 7.210.948.944 |
| | | Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu | 14.758.892.527 | - |
| | | Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu | (14.613.638.124) | - |
| | | Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả | (29.747.276.212) | - |
| | | Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả | 29.747.276.212 | - |
| | | Công ty VinCommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí mua hàng phải trả |
| Chi phí mua hàng đã trả | 682.089.331.380 | | | 609.109.452.292 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu | 24.503.526.456 | | | - |
| Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu | (24.503.526.456) | | | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chuyển nhượng cổ phần phải trả | (409.838.070.000) | - |
| | | Chuyển nhượng cổ phần đã trả | 409.838.070.000 | - |
| | | Nhận gốc vay | (2.150.000.000.000) | - |
| | | Trả gốc vay | 40.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | (49.151.666.666) | - |
| | | Gốc cho vay phải thu | - | 450.000.000.000 |
| | | Gốc cho vay đã thu | - | (450.000.000.000) |
| | | Nhận gốc vay | (900.000.000.000) | (650.000.000.000) |
| Công ty Xây dựng Vincom 3 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Trả gốc vay | - | 378.378.959.245 |
| | | Lãi vay phải trả | (14.913.888.888) | (3.570.421.662) |
| | | Chi phí xây dựng phải trả | (71.964.865.611) | (25.266.043.672) |
| Công ty Xây dựng Vincom 3 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí xây dựng đã trả | 37.013.823.089 | 25.245.679.756 |
| | | Góp vốn | - | 46.407.960.200 |
| Công ty Vinpearl | Công ty trong cùng Tập đoàn | Cổ tức phải thu | 144.000.000.000 | - |
| | | Cổ tức đã thu | (144.000.000.000) | - |
| Công ty VinDS | Công ty con | Góp vốn | - | 490.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm VND</i> | <i>Số đầu năm VND</i> |
|--|--|--|----------------------------|---------------------------|
| Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5.1) | | | | |
| Công ty Vinschool | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục | 2.779.438.237 | 3.334.260.988 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | Công ty trong cùng Tập đoàn | Tiền thuê phải thu | 1.177.432.030 | 1.504.927.210 |
| Các công ty khác trong cùng Tập đoàn | | Phải thu khách hàng khác | 78.046.070 | 1.636.401.490 |
| | | | 4.034.916.337 | 6.475.589.688 |
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7) | | | | |
| 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 | 9.493.033.629 | 446.499.275.228 |
| Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận | Công ty con (cho đến ngày 1 tháng 11 năm 2016) | Lãi cho vay phải thu | - | 21.692.805.555 |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi cho vay phải thu | 58.810.334 | - |
| | | | 9.551.843.963 | 468.192.080.783 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm VND</i> | <i>Số đầu năm VND</i> |
|---|---|--|----------------------------|---------------------------|
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</i> | | | | |
| Công ty Cổ phần Vinpearlland | Công ty con | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả | 3.434.850.000 | 1.254.000.000 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí dịch vụ phải trả | 27.500.000.000 | 164.818.558 |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải trả về mua hàng hoá | 29.353.480.850 | - |
| Công ty Xây dựng Vincom 3 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí dịch vụ xây dựng phải trả | 34.532.387.088 | 20.363.916 |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí dịch vụ xây dựng phải trả | 6.399.904.727 | 1.062.129.461 |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes | Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 4 tháng 2 năm 2016) | Phí quản lý diện tích công cộng phải trả | - | 4.548.561.432 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí thuê mặt bằng TTTM phải trả | 3.492.186.275 | 3.172.446.381 |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Phí dịch vụ quản lý chung phải trả | 147.454.136.947 | - |
| Các công ty khác trong Tập đoàn | | | 2.757.948.792 | 3.022.391.532 |
| | | | 254.924.894.679 | 13.244.711.280 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm VND</i> | <i>Số đầu năm VND</i> |
|---|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Chi phí phải trả (Thuyết minh số 20) | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | 8.380.555.555 | - |
| Công ty Ngôi Sao Phương Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | 37.197.980.556 | - |
| Công ty Sài Đồng | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | 9.190.278.269 | - |
| Công ty Du lịch Phú Quốc | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | 49.151.666.666 | - |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải trả chi phí xây dựng | - | 5.076.916.472 |
| Công ty TNHH dịch vụ Bảo Vệ Vincom | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả | - | 164.549.000 |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Lãi vay phải trả | 152.978.379.071 | 18.719.166.665 |
| | | | 256.898.860.117 | 23.960.632.137 |
| Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Thu chi hộ phải trả | 83.610.228.125 | - |
| Công ty Xây dựng Vincom 3 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Thu chi hộ phải trả | 439.019.350 | - |
| Các công ty khác trong Tập đoàn | | Thu chi hộ phải trả | 195.141.000 | - |
| | | | 84.244.388.475 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

32.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)

Chi tiết các khoản cho vay ngày 31 tháng 12 năm 2016:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Số dư vay VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn | Tài sản đảm bảo |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh | Công ty trong cùng Tập đoàn | 4.200.738.202 | 7 | 21 tháng 10 năm 2017 | Không có |
| | | <u>4.200.738.202</u> | | | |

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

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

32.4 Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)

Chi tiết các khoản đi vay ngày 31 tháng 12 năm 2016:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Số dư vay VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn | Tài sản đảm bảo |
|---|-----------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát | Công ty trong cùng Tập đoàn | 900.000.000.000 | 7 | 14 tháng 3 năm 2017 | Không có |
| Công ty Ngôi sao Phương Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn | 606.300.000.000 | 7 | 22 tháng 2 năm 2017 | Không có |
| Công ty Sài Đồng | Công ty trong cùng Tập đoàn | 405.844.385.803 | 7 | 5 tháng 9 năm 2017 | Không có |
| Công ty Du lịch Phú Quốc | Công ty trong cùng Tập đoàn | 2.110.000.000.000 | 7 | 5 tháng 3 năm 2017 | Không có |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | 2.768.435.175.899 | 7 | 31 tháng 1 năm 2017 | Không có |
| | | <u>6.790.579.561.702</u> | | | |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

| STT | Bên nhận đầu tư | Vốn góp của bên nhận đầu tư | Cam kết góp vốn của Công ty | Số vốn thực góp | Số vốn chưa góp | |
|-----|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
| | | VND | Số tiền VND | Số tiền VND | Số tiền VND | |
| | | | % | | | |
| 1 | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6 | 50.000.000.000 | 3.000.000.000 | 6.00% | - | 3.000.000.000 |
| 2 | Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy | 50.000.000.000 | 3.000.000.000 | 6.00% | - | 3.000.000.000 |
| 3 | Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2 | 100.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.00% | 360.000.000 | 5.640.000.000 |
| | | <u>200.000.000.000</u> | <u>12.000.000.000</u> | | <u>360.000.000</u> | <u>11.640.000.000</u> |

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Đến 1 năm | 1.043.209.112 | 1.043.209.112 |
| Trên 1 đến 5 năm | 4.172.836.448 | 4.172.836.448 |
| Trên 5 năm | 40.685.155.372 | 41.728.364.484 |
| TỔNG CỘNG | <u>45.901.200.932</u> | <u>46.944.410.044</u> |

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

Công ty, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Đến 1 năm | 93.402.539.919 | 52.212.965.886 |
| Trên 1 đến 5 năm | 73.251.650.788 | 66.654.027.692 |
| TỔNG CỘNG | <u>166.654.190.707</u> | <u>118.866.993.578</u> |

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinhomes Times City tại số 458 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25 ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 1.869 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

- Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City;
- Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm trong thời hạn không quá 12 đến 30 tháng kể từ ngày giải ngân theo hợp đồng tín dụng.



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

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

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017