

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2017

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
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6 - 7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 38

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

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 giai đoạn 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 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.

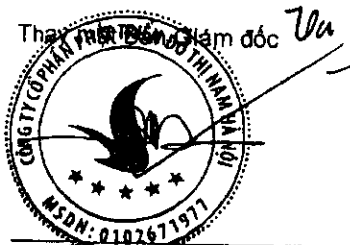
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu 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 nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

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 3 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho quý I năm 2017, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho quý I năm 2017 để người đọc có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý I năm 2017.



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.132.591.349.062	6.607.359.667.426
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	317.329.877.833	389.942.871.329
111	1. Tiền		120.348.121.583	389.942.871.329
112	2. Các khoản tương đương tiền		196.981.756.250	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		724.907.495.492	983.941.924.368
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	504.949.315.752	400.024.215.175
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	179.605.411.347	183.769.629.253
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	24.444.928.290	368.627.391.265
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	24.641.528.838	40.254.377.410
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(8.733.688.735)	(8.733.688.735)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.749.927.253.590	4.828.864.306.780
141	1. Hàng tồn kho		3.749.927.253.590	4.828.864.306.780
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		340.426.722.147	404.610.564.949
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	209.656.472.564	307.752.195.848
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		33.953.611.553	41.731.071
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	96.816.638.030	96.816.638.030

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		18.779.127.788.780	18.718.860.777.919
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.778.154.560	5.751.204.560
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	3.989.915.115	3.989.915.115
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.788.239.445	1.761.289.445
220	II. Tài sản cố định		749.112.367.540	728.883.809.781
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	749.068.223.283	728.832.582.191
222	Nguyên giá		794.896.863.230	767.660.528.490
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(45.828.639.947)	(38.827.946.299)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	44.144.257	51.227.590
228	Nguyên giá		613.785.952	613.785.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(569.641.695)	(562.558.362)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	545.526.035.271	552.340.658.485
231	1. Nguyên giá		584.671.063.527	585.363.311.294
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(39.145.028.256)	(33.022.652.809)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		200.564.421.384	165.329.465.868
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	200.564.421.384	165.329.465.868
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	17.274.239.607.278	17.262.648.436.478
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	11.165.423.384.078	11.165.423.384.078
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.2	2.072.167.400.000	2.072.167.400.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	3.986.648.823.200	3.975.057.652.400
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.907.202.747	3.907.202.747
262	1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	29.3	3.907.202.747	3.907.202.747
			-	
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.911.719.137.842	25.326.220.445.345

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		17.842.884.114.802	19.896.385.054.561
310	I. Nợ ngắn hạn		17.803.450.194.858	19.854.692.120.245
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	1.524.128.788.764	1.342.913.217.478
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	5.847.818.604.114	8.054.686.483.869
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	133.922.487.269	389.538.937.746
314	4. Phải trả người lao động		7.872.341	184.994.526
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	740.744.940.214	948.735.617.414
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.117.930.911	2.339.362.728
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.362.679.459.543	2.325.713.944.782
320	8. Vay ngắn hạn	20	7.190.030.111.702	6.790.579.561.702
330	II. Nợ dài hạn		39.433.919.944	41.692.934.316
337	1. Phải trả dài hạn khác		5.370.112.546	5.370.112.546
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	21	34.063.807.398	36.322.821.770
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.068.835.023.040	5.429.835.390.784
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	6.068.835.023.040	5.429.835.390.784
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		4.068.835.023.040	3.429.835.390.784
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		3.429.835.390.784	1.356.399.968.578
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		638.999.632.256	2.073.435.422.206
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.911.719.137.842	25.326.220.445.345

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Ngày 25 tháng 4 năm 2017

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.791.766.378.665	42.641.135.001
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.791.766.378.665	42.641.135.001
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	24	(1.589.997.655.324)	(43.245.818.871)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.201.768.723.341	(604.683.870)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	2.613.911.383	234.296.856.072
22	7. Chi phí tài chính	25	(121.657.850.295)	(87.608.420.052)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(121.553.952.700)	(87.608.420.052)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(241.153.777.038)	(17.281.069.662)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(53.811.682.271)	(27.241.342.872)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		787.759.325.120	101.561.339.616
31	11. Thu nhập khác	28	8.277.472.832	2.226.173.608
32	12. Chi phí khác	28	(340.381.115)	(47.218)
40	13. Lợi nhuận khác	28	7.937.091.717	2.226.126.390

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
 cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

B02a-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		795.696.416.837	103.787.466.006
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(156.696.784.581)	-
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		638.999.632.256	103.787.466.006



Trần Thanh Tâm
 Người lập

Ngày 25 tháng 4 năm 2017



Bùi Thị Hà
 Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Quang
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		795.696.416.837	103.787.466.006
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11; 12; 13	13.130.152.428	5.892.827.219
3	Các khoản dự phòng		(2.259.014.372)	-
	Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		-	-
4	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(9.365.430)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.613.911.383)	(234.287.490.642)
6	Chi phí lãi vay	25	121.553.952.700	87.608.420.052
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		925.507.596.210	(37.008.142.795)
9	Giảm các khoản phải thu		126.659.646.652	114.560.361.307
10	Giảm hàng tồn kho		1.078.937.053.190	18.458.569.284
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.652.550.712.046)	2.379.117.380.817
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		75.307.576.275	(34.773.557.849)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.385.603.097)	(28.347.352.928)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(314.773.523.807)	(57.661.290.425)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(770.297.966.623)	2.354.345.967.411
	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		(44.835.022.241)	(654.273.641.942)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(478.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		344.182.462.975	336.833.932.446
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.000.000.000)	(417.381.356.060)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.800.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16.886.982.393	145.145.730.001
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		298.234.423.127	(1.063.975.335.555)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.683.450.550.000	812.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(1.284.000.000.000)	(1.755.250.160.834)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		399.450.550.000	(943.250.160.834)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(72.612.993.496)	347.120.471.022
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		389.942.871.329	485.029.197.909
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	317.329.877.833	832.149.668.931



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Ngày 25 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty có 3 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 15.1.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm tổng giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn 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 cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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 kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	47 năm
Máy móc và 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 không có thời hạn.

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

3.16 Khách hàng ứng trước

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

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

3.17 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 gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn 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)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	43.732.951	5.732.951
Tiền gửi ngân hàng	120.304.388.632	389.937.138.378
Các khoản tương đương tiền	196.981.756.250	-
TỔNG CỘNG	317.329.877.833	389.942.871.329

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 01 tháng đáo hạn 21/3/2017, tự động tái tục tại ngân hàng BIDV và hưởng lãi suất 4,7%/năm.

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	6.629	6.629

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn 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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ khách hàng	493.739.961.545	395.989.298.838
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	36.712.658.040	36.712.658.040
- Các khoản phải thu từ các đối tác khác	457.027.303.505	359.276.640.798
Phải thu khác	11.209.354.207	4.034.916.337
TỔNG CỘNG	504.949.315.752	400.024.215.175

5.2 Trả trước cho người bán

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp		339.728.767.601
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	24.444.928.290	24.697.885.462
Các khoản cho vay khác	-	4.200.738.202
TỔNG CỘNG	24.444.928.290	368.627.391.265
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)	(8.733.688.735)
Dài hạn:		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	3.989.915.115	3.989.915.115
TỔNG CỘNG	3.989.915.115	3.989.915.115

7. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn:		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	5.568.110.593	19.655.901.165
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	5.943.865.582	9.493.033.629
Phải thu ngắn hạn khác	13.129.552.663	11.105.442.616
TỔNG CỘNG	24.641.528.838	40.254.377.410
Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	1.788.239.445	1.761.289.445
TỔNG CỘNG	1.788.239.445	1.761.289.445

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	3.711.242.273.188	4.794.869.124.533
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	38.684.980.402	33.995.182.247
TỔNG CỘNG	3.749.927.253.590	4.828.864.306.780
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	3.749.927.253.590	4.828.864.306.780

(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.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí hoa hồng bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	140.143.579.486	214.287.494.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	66.818.040.500	89.606.187.509
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.694.852.578	3.858.513.599
TỔNG CỘNG	209.656.472.564	307.752.195.848

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Hệ thống thiết bị điện (i)	96.816.638.030	96.816.638.030
TỔNG CỘNG	96.816.638.030	96.816.638.030

(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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	667.420.995.450	98.744.558.949	1.434.610.455	-	60.363.636	767.660.528.490
Tăng trong kỳ	22.400.632.858	4.835.701.882	-	-	-	27.236.334.740
Trong đó:						
<i>Đầu tư xây dựng cơ bản</i>	22.400.632.858	4.835.701.882				27.236.334.740
<i>hoàn thành</i>						
Số dư cuối kỳ	689.821.628.308	103.580.260.831	1.434.610.455	-	60.363.636	794.896.863.230
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	21.357.890.221	15.977.507.147	1.432.185.295	-	60.363.636	38.827.946.299
Tăng trong kỳ	4.027.603.012	2.970.665.476	2.425.160	-	-	7.000.693.648
Trong đó:						
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	4.027.603.012	2.970.665.476	2.425.160	-	-	7.000.693.648
Số dư cuối kỳ	25.385.493.233	18.948.172.623	1.434.610.455	-	60.363.636	45.828.639.947
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	646.063.105.229	82.767.051.802	2.425.160	-	-	728.832.582.191
Số dư cuối kỳ	664.436.135.075	84.632.088.208	-	-	-	749.068.223.283

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

*Đơn vị tính: VND
Phần mềm máy tính*

Nguyên giá:

Số dư đầu kỳ	613.785.952
Tăng trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	<u>613.785.952</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số dư đầu kỳ	562.558.362
Tăng trong kỳ	7.083.333
Số dư cuối kỳ	<u>569.641.695</u>

Giá trị còn lại:

Số dư đầu kỳ	51.227.590
Số dư cuối kỳ	<u><u>44.144.257</u></u>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND			
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất không có thời hạn	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	427.845.469.272	21.992.111.965	135.525.730.057	585.363.311.294
Giảm trong kỳ	(692.247.767)	-	-	(692.247.767)
Trong đó:				
Giảm khác	(692.247.767)			(692.247.767)
Số dư cuối kỳ	427.153.221.505	21.992.111.965	135.525.730.057	584.671.063.527
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	13.960.691.935	-	19.061.960.874	33.022.652.809
Tăng trong kỳ	2.357.771.832	-	3.764.603.615	6.122.375.447
Trong đó:				
Khấu hao trong kỳ	2.357.771.832	-	3.764.603.615	6.122.375.447
Số dư cuối kỳ	16.318.463.767	-	22.826.564.489	39.145.028.256
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	413.884.777.337	21.992.111.965	116.463.769.183	552.340.658.485
Số dư cuối kỳ	410.834.757.738	21.992.111.965	112.699.165.568	545.526.035.271

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cấu phần văn phòng cho thuê và điện tích bãi đỗ xe lộ 6 thuộc Dự án Vinhomes Times City.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc giai đoạn 2 của Dự án Vinhomes Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con	11.165.423.384.078	11.165.423.384.078	11.165.423.384.078	11.165.423.384.078	-
Đầu tư vào công ty liên kết	2.072.167.400.000	2.072.167.400.000	2.072.167.400.000	2.072.167.400.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.986.648.823.200	3.986.648.823.200	3.975.057.652.400	3.975.057.652.400	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	17.274.239.607.278	17.274.239.607.278	17.262.648.436.478	17.262.648.436.478	-

(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 3 năm 2017 là 50 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Đơn vị tính: VND
					Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	99,00	99,00	Số 7 Đường Bông Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, HN	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 Cổ phần Vinpearlland	98,19	98,19	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP 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, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	80,94	80,94	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, HN	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	Ngày 31 tháng 3 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	242.810.503	6.013.032.522.800	242.810.503	6.013.032.522.800
Công ty Cổ phần Vinpearlland	139.434.787	4.459.390.861.278	139.434.787	4.459.390.861.278
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	(*)	693.000.000.000	(*)	693.000.000.000
TỔNG CỘNG		11.165.423.384.078		11.165.423.384.078

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

15.2 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 3 năm 2017 như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế 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	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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	147.167.740	1.471.677.400.000	147.167.740	1.471.677.400.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất phát triển Nông nghiệp Vineco	(*)	600.490.000.000	(*)	600.490.000.000
TỔNG CỘNG		2.072.167.400.000		2.072.167.400.000

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Cổ phần Vincom Retail	2.353.931.000.000	2.353.931.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.303.517.300.200	1.303.517.300.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl	251.589.660.000	251.589.660.000
Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	32.350.863.000	32.350.863.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	24.000.000.000	24.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	5.900.000.000	5.900.000.000
Công ty CP Năng lượng Hải Linh	-	3.408.829.200
Công Ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	360.000.000	360.000.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	15.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	3.986.648.823.200	3.975.057.652.400

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Phải trả người bán

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả ngắn hạn cho người bán	1.228.428.743.600	1.087.988.322.799
<i>Trong đó:</i>		
<i>Một nhà cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản</i>	<i>682.565.699.761</i>	<i>516.198.464.501</i>
<i>Một nhà thầu xây dựng</i>	<i>129.825.904.851</i>	<i>125.643.164.410</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các đối tượng khác</i>	<i>416.037.138.988</i>	<i>446.146.693.888</i>
Phải trả khác	295.700.045.164	254.924.894.679
TỔNG CỘNG	<u>1.524.128.788.764</u>	<u>1.342.913.217.478</u>

16.2 Người mua trả tiền trước

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 3 năm 2017
Thuế giá trị gia tăng	80.921.662.646	-	80.921.662.646	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29)	308.601.984.667	140.080.176.713	314.773.523.807	133.908.637.573
Thuế thu nhập cá nhân	15.290.433	142.083.463	143.524.200	13.849.696
TỔNG CỘNG	389.538.937.746	140.222.260.176	395.838.710.653	133.922.487.269

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	503.516.000.201	393.870.640.358
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	92.700.824.293	246.808.820.819
Chi phí xây dựng trích trước	124.845.592.142	270.277.663.609
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	18.976.655.481	36.935.766.002
Các khoản chi phí phải trả khác	705.868.097	842.726.626
TỔNG CỘNG	740.744.940.214	948.735.617.414

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ	2.037.172.032.011	1.934.294.585.641
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bán giao	306.029.564.799	296.078.519.457
Đặt cọc từ đại lý môi giới và khách thuê mặt bằng	6.380.000.000	8.050.000.000
Các khoản phải trả khác	13.097.862.733	87.290.839.684
TỔNG CỘNG	<u>2.362.679.459.543</u>	<u>2.325.713.944.782</u>

20. VAY

Vay ngắn hạn

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Vay ngắn hạn (i)	7.190.030.111.702	6.790.579.561.702
TỔNG CỘNG	<u>7.190.030.111.702</u>	<u>6.790.579.561.702</u>

(i) Đây là các khoản vay ngắn hạn các công ty trong Tập đoàn với lãi suất 7% như sau:

- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP: 4.201.885.725.899 VND
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam: 602.300.000.000 VND
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng: 405.844.385.803 VND
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc: 1.980.000.000.000 VND.

21. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Kỳ trước			
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	1.356.399.968.578	3.356.399.968.578
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	103.787.466.006	103.787.466.006
Số cuối kỳ	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>1.460.187.434.584</u>	<u>3.460.187.434.584</u>
Kỳ này			
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	638.999.632.256	638.999.632.256
Số cuối kỳ	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>4.068.835.023.040</u>	<u>6.068.835.023.040</u>

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Tổng doanh thu	2.791.766.378.665	42.641.135.001
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>2.744.433.494.034</i>	<i>4.480.823.350</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>	<i>38.852.405.470</i>	<i>29.163.728.131</i>
<i>Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>8.480.479.161</i>	<i>8.996.583.520</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.791.766.378.665	42.641.135.001
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>2.744.433.494.034</i>	<i>4.480.823.350</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>	<i>38.852.405.470</i>	<i>29.163.728.131</i>
<i>Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</i>	<i>8.480.479.161</i>	<i>8.996.583.520</i>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	2.613.911.383	90.287.490.642
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	9.365.430
Thu nhập từ cổ tức	-	144.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.613.911.383	234.296.856.072

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	1.549.864.701.970	4.099.934.698
Điều chỉnh tăng giá vốn bất động sản chuyển nhượng các kỳ trước	-	12.344.100.352
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	33.134.684.852	23.598.288.874
Giá vốn liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.998.268.502	3.203.494.947
TỔNG CỘNG	1.589.997.655.324	43.245.818.871

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	121.553.952.700	87.608.420.052
Chi phí tài chính khác	103.897.595	-
TỔNG CỘNG	<u>121.657.850.295</u>	<u>87.608.420.052</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Chi phí bán hàng liên quan đến căn hộ bàn giao	212.907.166.068	681.776.581
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	25.718.880.000	44.808.234
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.527.730.970	16.554.484.847
TỔNG CỘNG	<u>241.153.777.038</u>	<u>17.281.069.662</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Chi phí nhân công	923.664.780	667.419.135
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.508.493	105.053.430
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.878.508.998	26.468.870.307
TỔNG CỘNG	<u>53.811.682.271</u>	<u>27.241.342.872</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Thu nhập khác	8.277.472.832	2.226.173.608
Thu nhập từ phạt hợp đồng	8.277.463.050	2.208.066.640
Thu nhập khác	9.782	18.106.968
Chi phí khác	340.381.115	47.218
Chi phí khác	340.381.115	47.218
LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	<u>7.937.091.717</u>	<u>2.226.126.390</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý I năm 2017	Đơn vị tính: VND Quý I năm 2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	156.696.784.581	-
TỔNG CỘNG	156.696.784.581	-

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	Quý I năm 2017	Đơn vị tính: VND Quý I năm 2016
Lợi nhuận thuần trước thuế	795.696.416.837	103.787.466.006
Các điều chỉnh giảm lợi nhuận theo kế toán		
Thu nhập từ cổ tức	-	(144.000.000.000)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	795.696.416.837	(40.212.533.994)
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh khác	12.212.493.936	(12.608.773.016)
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh bất động sản	783.483.922.901	(27.603.760.978)
Lỗ năm trước chuyển sang (hoạt động kinh doanh khác)	(12.212.493.936)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	783.483.922.901	-
Chi phí thuế TNDN phải nộp ước tính trong kỳ	156.696.784.581	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	308.601.984.667	57.661.290.426
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	2.400.010.157	17.795.862.645
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong kỳ	(25.188.157.166)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(314.773.523.807)	(57.661.290.425)
Điều chỉnh khác	6.171.539.141	-
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 17)	133.908.637.573	17.795.862.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
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	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	3.907.202.747	3.907.202.747		

Lỗi chuyển sang kỳ sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 307.440.017.888 VND (31 tháng 12 năm 2016: 319.652.511.824 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (không bao gồm lợi nhuận phát sinh trong tương lai liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản).

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/3/2017	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/3/2017
2016	2021	(319.652.511.824)	12.212.493.936	(307.440.017.888)
TỔNG CỘNG		(319.652.511.824)	12.212.493.936	(307.440.017.888)

