

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 46
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	47

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 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 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, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Việt Quang

Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 4 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		17.588.966.907.958	16.491.882.437.206
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.130.787.814.820	2.802.422.910.160
111	1. Tiền		1.408.701.058.570	941.467.410.160
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.722.086.756.250	1.860.955.500.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.581.696.792.056	4.615.635.775.596
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	489.997.462.735	425.995.510.193
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	738.621.843.700	535.598.217.891
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	5.219.473.499.719	3.122.655.962.694
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	142.337.674.637	540.119.773.553
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.733.688.735)	(8.733.688.735)
140	IV. Hàng tồn kho	8	7.193.756.083.267	8.475.032.237.345
141	1. Hàng tồn kho		7.202.142.963.005	8.483.419.117.083
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.386.879.738)	(8.386.879.738)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		682.726.217.815	598.791.514.105
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	427.205.411.526	403.032.543.445
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	147.406.689.516	98.942.332.623
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11.297.478.736	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	96.816.638.037	96.816.638.037

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		21.896.079.418.563	21.028.863.345.245
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		246.856.454.851	100.386.460.732
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	242.866.539.736	96.396.545.617
220	II. Tài sản cố định		3.210.903.049.444	3.261.633.710.933
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.122.885.342.026	3.223.675.926.138
222	Nguyên giá		3.819.652.523.001	3.847.360.526.674
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(696.767.180.975)	(623.684.600.536)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	88.017.707.418	37.957.784.795
228	Nguyên giá		108.382.072.802	50.607.397.891
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.364.365.384)	(12.649.613.096)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	2.057.167.351.364	1.918.970.179.376
231	1. Nguyên giá		2.151.563.672.746	1.997.136.660.458
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(94.396.321.382)	(78.166.481.082)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.007.469.498.703	4.453.581.454.272
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	5.007.469.498.703	4.453.581.454.272
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	10.635.715.306.480	10.541.691.385.994
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	8.928.397.483.280	8.846.077.533.594
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	1.657.317.823.200	1.645.613.852.400
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		737.967.757.721	752.600.153.938
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	50.191.999.331	47.574.090.345
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	8.255.174.025	8.255.174.025
269	3. Lợi thế thương mại	16	679.520.584.365	696.770.889.568
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		39.485.046.326.521	37.520.745.782.451

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		29.167.961.409.008	27.971.803.635.341
310	I. Nợ ngắn hạn		28.036.274.639.358	26.828.479.016.702
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	2.077.954.073.802	1.666.274.701.367
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	10.193.240.889.952	10.663.036.084.145
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	191.382.995.965	672.182.791.882
314	4. Phải trả người lao động		10.735.349.550	22.622.263.771
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	831.700.155.734	1.203.017.876.116
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	40.582.334.979	40.532.077.606
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	4.732.246.269.945	3.404.186.074.203
320	8. Vay ngắn hạn	22	9.958.432.569.431	9.156.627.147.612
330	II. Nợ dài hạn		1.131.686.769.650	1.143.324.618.639
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	1.093.013.231.769	1.101.722.564.138
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	4.609.730.483	5.279.232.731
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	-	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	34.063.807.398	36.322.821.770

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

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

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.317.084.917.513	9.548.942.147.110
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	10.317.084.917.513	9.548.942.147.110
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	1. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(2.768.622.679.306)	(2.768.622.679.306)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.710.860.555.377	2.970.805.560.320
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		2.970.805.560.320	1.446.491.007.481
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		740.054.995.057	1.524.314.552.839
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		7.374.847.041.442	7.346.759.266.096
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		39.485.046.326.521	37.520.745.782.451

Trần Thanh Tâm

Trần Thanh Tâm
 Người lập

Bùi Thị Hà

Bùi Thị Hà
 Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Quang
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 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 HỢP NHẤT

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	25.1	3.377.586.246.904	366.607.065.939
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.377.586.246.904	366.607.065.939
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	26	(1.946.904.108.026)	(277.932.261.757)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.430.682.138.878	88.674.804.182
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	99.209.816.610	170.748.085.268
22	7. Chi phí tài chính	27	(155.276.041.297)	(98.283.463.178)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(152.342.221.828)	(97.681.539.767)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		82.319.949.685	480.113.479.956
25	9. Chi phí bán hàng	28	(400.040.363.457)	(99.506.630.737)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(138.705.201.262)	(163.692.765.862)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		918.190.299.157	378.053.509.629
31	12. Thu nhập khác	30	10.004.989.651	2.667.970.542
32	13. Chi phí khác	30	(5.562.891.798)	(36.806.933)
40	14. Lợi nhuận khác	30	4.442.097.853	2.631.163.609

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

BQ2a-DN

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
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		922.632.397.010	380.684.673.238
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(154.489.626.608)	-
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		768.142.770.402	380.684.673.238
	Trong đó:			
61	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		740.054.995.057	417.704.265.471
62	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		28.087.775.345	(37.019.592.233)

Trần Thanh Tâm
 Người lập

Bùi Thị Hà
 Kế toán trưởng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng năm 2017	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		922.632.397.010	380.684.673.239
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12; 13; 14	116.913.963.641	80.998.852.898
3	Các khoản dự phòng		(2.259.014.372)	1.041.348.771
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(136.433.559.491)	(506.852.199.794)
6	Chi phí lãi vay	27	152.342.221.828	97.159.336.719
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.053.196.008.616	53.032.011.832
9	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		9.693.030.062	(229.188.702.322)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		7.312.673.086.282	(283.579.917.244)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(327.654.193.725)	2.667.974.915.542
12	Tăng chi phí trả trước		(26.790.777.067)	(306.522.355.016)
14	Tiền lãi vay đã trả		(33.536.222.223)	(28.856.089.630)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	381.731.696.245	(64.881.517.320)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		8.369.312.628.190	1.807.978.345.842
	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		(6.751.118.619.917)	(684.904.696.559)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.828.000.000.000)	(583.442.010.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		731.182.462.975	2.455.833.932.446
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.112.800.000)	(3.238.902.360.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.408.829.200	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16.886.982.393	20.526.257.334
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(8.842.753.145.349)	(2.030.888.876.779)

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng năm 2017	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng năm 2016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.175.422.936.893	2.288.961.849.675
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(2.373.617.515.074)	(1.751.961.619.166)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		801.805.421.819	537.000.230.509
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		328.364.904.660	314.089.699.572
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.802.422.910.160	556.711.486.785
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	3.130.787.814.820	870.801.186.357



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, 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 được trình bày tại Phụ lục 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 15.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm tổng giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng 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 năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

3.16 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	432.540.095	6.697.482.907
Tiền gửi ngân hàng	1.404.385.302.684	933.191.537.760
Tiền đang chuyển	3.883.215.791	1.578.389.493
Các khoản tương đương tiền	<u>1.722.086.756.250</u>	<u>1.860.955.500.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.130.787.814.820</u>	<u>2.802.422.910.160</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,0%/năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu từ khách hàng	475.751.109.468	408.400.085.783
- 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	439.038.451.428	371.687.427.743
Phải thu khác	14.246.353.267	17.595.424.410
TỔNG CỘNG	<u>489.997.462.735</u>	<u>425.995.510.193</u>

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, Vinhomes Metropolis, xây dựng dự án khu vui chơi giải trí Vinpearlland, nâng cấp sửa chữa chuỗi cửa hàng của Công ty VinDS và các dự án khác của Công ty và các công ty con.

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	24.444.928.290	24.697.885.462
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	104.028.571.429	443.757.339.030
Các khoản cho vay các đối tác khác (ii)	5.091.000.000.000	2.654.200.738.202
	<u>5.219.473.499.719</u>	<u>3.122.655.962.694</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)	(8.733.688.735)

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

(ii) Đây là các khoản công ty con cho các bên liên quan vay.

Dài hạn:

Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	3.989.915.115	3.989.915.115
	<u>3.989.915.115</u>	<u>3.989.915.115</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

7. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn:		
Phải thu hoạt động từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	21.628.724.339	431.005.348.149
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	37.600.498.350	28.260.407.430
Kỹ quỹ, đặt cọc ngắn hạn	72.160.980.624	46.933.800.625
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	13.783.701.683	15.332.869.730
Chi phí thu hộ phải thu	8.587.347.619	9.327.472.790
Phải thu ngắn hạn khác	10.205.146.361	9.259.874.829
	142.337.674.637	540.119.773.553
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng	81.075.034.072	94.166.061.172
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	157.600.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	4.191.505.664	2.230.484.445
	242.866.539.736	96.396.545.617

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)	702.314.513.697	8.077.767.596.222
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ (ii)	342.534.754.034	283.779.551.173
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	115.194.029.268	110.504.231.111
Hàng tồn kho khác	6.042.099.666.006	11.367.738.577
TỔNG CỘNG	7.202.142.963.005	8.483.419.117.083
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.386.879.738)	(8.386.879.738)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	7.193.756.083.267	8.475.032.237.345

(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 Dự án Vinhomes Metropolis và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	292.852.069.313	265.578.091.639
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	109.839.695.202	115.369.577.568
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.205.328.366	4.382.971.982
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.308.318.645	17.701.902.256
TỔNG CỘNG	<u>427.205.411.526</u>	<u>403.032.543.445</u>
Dài hạn:		
Chi phí công cụ, dụng cụ	39.522.414.936	36.423.073.830
Chi phí sửa chữa lớn	3.856.912.642	4.612.619.069
Chi phí trước hoạt động	879.322.043	1.604.671.224
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.933.349.710	4.933.726.222
TỔNG CỘNG	<u>50.191.999.331</u>	<u>47.574.090.345</u>

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn:		
Hệ thống thiết bị điện (i)	96.816.638.037	96.816.638.037
TỔNG CỘNG	<u>96.816.638.037</u>	<u>96.816.638.037</u>

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền đẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	2.203.361.760.034	1.386.630.772.052	55.631.156.198	148.594.569.016	53.142.269.374	3.847.360.526.674
Phân loại lại	1.886.876.285	(1.886.876.285)	-	-	-	-
Tăng trong kỳ	106.993.740.701	15.722.464.577	1.735.406.326	2.346.098.125	11.275.524.102	138.073.233.831
Trong đó:						
Mua mới	41.097.628.500	10.886.762.695	1.735.406.326	2.346.098.125	11.275.524.102	67.341.419.748
Xây dựng hoàn thành trong kỳ	65.896.112.201	4.835.701.882	-	-	-	70.731.814.083
Giảm trong kỳ	(2.490.642.669)	(160.729.814.375)	-	(274.153.000)	(2.286.627.460)	(165.781.237.504)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(1.429.209.763)	(70.688.434.328)	-	-	(358.918.739)	(72.476.562.830)
Điều chỉnh khác	(1.061.432.906)	(90.041.380.047)	-	(274.153.000)	(1.927.708.721)	(93.304.674.674)
Số dư cuối kỳ	2.309.751.734.351	1.239.736.545.969	57.366.562.524	150.666.514.141	62.131.166.016	3.819.652.523.001
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	487.976.997.666	70.883.830.585	18.425.421.603	28.643.045.531	17.755.305.151	623.684.600.536
Tăng trong kỳ	28.784.518.779	36.024.005.007	1.209.774.807	7.660.158.709	2.040.608.548	75.719.065.850
Trong đó:						
Khấu hao trong kỳ	28.784.518.779	36.024.005.007	1.209.774.807	7.660.158.709	2.040.608.548	75.719.065.850
Giảm trong kỳ	(1.429.209.763)	(688.434.328)	-	(159.922.581)	(358.918.739)	(2.636.485.411)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(1.429.209.763)	(688.434.328)	-	-	(358.918.739)	(2.476.562.830)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(159.922.581)	-	(159.922.581)
Số dư cuối kỳ	515.332.306.682	106.219.401.264	19.635.196.410	36.143.281.659	19.436.994.960	696.767.180.975
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	1.715.384.762.368	1.315.746.941.467	37.205.734.595	119.951.523.485	35.386.964.223	3.223.675.926.138
Số dư cuối kỳ	1.794.419.427.669	1.133.517.144.705	37.731.366.114	114.523.232.482	42.694.171.056	3.122.885.342.026

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Bản quyền	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	27.868.608.065	19.373.560.805	3.365.229.021	50.607.397.891
Mua mới trong kỳ	26.759.596.451	31.015.078.460	-	57.774.674.911
Số dư cuối kỳ	54.628.204.516	50.388.639.265	3.365.229.021	108.382.072.802
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	4.291.560.818	7.137.875.338	1.220.176.940	12.649.613.096
Hao mòn trong kỳ	6.021.089.785	1.639.075.274	54.587.229	7.714.752.288
Số dư cuối kỳ	10.312.650.603	8.776.950.612	1.274.764.169	20.364.365.384
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	23.577.047.247	12.235.685.467	2.145.052.081	37.957.784.795
Số dư cuối kỳ	44.315.553.913	41.611.688.653	2.090.464.852	88.017.707.418

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất lâu dài	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	1.725.018.152.074	3.074.631.787	269.043.876.596	1.997.136.660.458
Tăng trong kỳ	154.427.012.289	-	-	154.427.012.289
Trong đó:				
Xây dựng hoàn thành trong kỳ	154.427.012.289	-	-	154.427.012.289
Số dư cuối kỳ	1.879.445.164.363	3.074.631.787	269.043.876.596	2.151.563.672.746
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	55.629.598.278	-	22.536.882.804	78.166.481.082
Tăng trong kỳ	12.465.236.685	-	3.764.603.615	16.229.840.300
Trong đó:				
Khấu hao trong kỳ	12.465.236.685	-	3.764.603.615	16.229.840.300
Số dư cuối kỳ	68.094.834.963	-	26.301.486.419	94.396.321.382
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	1.669.388.553.796	3.074.631.787	246.506.993.792	1.918.970.179.376
Số dư cuối kỳ	1.811.350.329.400	3.074.631.787	242.742.390.177	2.057.167.351.364

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 là các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cấu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe lộ 6 thuộc Dự án Vinhomes Times City, các cửa hàng trong khu Phố mua sắm tại Khu vui chơi giải trí Vinpearland Nha Trang và Vinpearland Phú Quốc, Khu Nhà hàng Nga tại khu Công viên nước Vinpearland Nha Trang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Dự án Vinhomes Metropolis (i)	3.846.831.743.846	3.527.866.789.586
Dự án cải tạo, nâng cấp các khu vui chơi giải trí Vinpearlland (ii)	845.738.863.420	648.487.376.774
Dự án Vinhomes Times City (iii)	200.564.421.384	165.329.465.865
Dự án Vidifi (iv)	109.300.824.453	108.044.747.462
Các dự án khác	5.033.645.600	3.853.074.585
TỔNG CỘNG	<u>5.007.469.498.703</u>	<u>4.453.581.454.272</u>

- (i) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Metropolis và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.
- (ii) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng các dự án Công viên Văn hóa và Du lịch Sinh Thái Vinpearlland bao gồm chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.
- (iii) Đây là 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 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.
- (iv) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng Dự án Vidifi bao gồm chi phí lương, chi phí quản lý xây dựng, chi phí khảo sát thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

B09a-DN

15. CÁC KHOẢN 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 liên doanh, liên kết	8.928.397.483.280	8.928.397.483.280	8.846.077.533.594	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.657.317.823.200	1.657.317.823.200	1.645.613.852.400	1.645.613.852.400	-
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	10.635.715.306.480	10.635.715.306.480	10.541.691.385.994	10.541.691.385.994	-

(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%.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Công ty CP Vincom Retail	Công ty TNHH Đầu tư SX phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty CP Nước sạch Vinaconex	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Đơn vị tính: VND
Ngày 1 tháng 1 năm 2017	6.044.035.350.108	597.726.469.199	1.320.019.178.739	875.268.082.450	9.028.453.098	8.846.077.533.594
Phân chia lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	147.000.645.786	(20.712.826.558)	(57.799.628.299)	13.799.309.359	32.449.398	82.319.949.686
Ngày 31 tháng 3 năm 2017	6.191.035.995.894	577.013.642.641	1.262.219.550.440	889.067.391.809	9.060.902.496	8.928.397.483.280

Công ty Cổ phần Bệnh viện
Đa khoa Quốc tế Vinmec

Công ty CP Vincom Retail

Công ty CP Nước sạch
Vinaconex

Công ty TNHH Bất động sản
Tây Tăng Long

Công ty TNHH Đầu tư SX
phát triển Nông nghiệp

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Tỷ lệ quyền biểu
quyết (%)

45,05

Tỷ lệ lợi ích (%)

45,05

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tỷ lệ quyền biểu
quyết (%)

45,05

Tỷ lệ lợi ích (%)

45,05

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

15.2 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 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 CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch	24.600.000.000	24.487.200.000
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	1.657.317.823.200	1.645.613.852.400

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

B09a-DN

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Sinh Thái	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đô thị Gia Lâm	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Phú Gia	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Số cuối kỳ	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Phân bổ lũy kế:					
Số đầu kỳ	1.469.771.349	1.184.173.593	5.076.605	165.799.897	2.824.821.444
Phân bổ trong kỳ	9.120.004.638	7.105.041.557	30.459.630	994.799.378	17.250.305.203
Số cuối kỳ	10.589.775.987	8.289.215.150	35.536.235	1.160.599.275	20.075.126.647
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	368.397.083.424	286.964.733.998	1.230.230.618	40.178.841.528	696.770.889.568
Số cuối kỳ	359.277.078.786	279.859.692.441	1.199.770.988	39.184.042.150	679.520.584.365

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

17.1 Phải trả người bán

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả cho người bán	1.782.254.028.638	1.325.938.486.355
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	682.565.699.761	516.198.464.501
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	140.785.383.315	136.602.642.874
Phải trả các đối tượng khác	958.902.945.562	673.137.378.980
Phải trả khác	295.700.045.164	340.336.215.012
TỔNG CỘNG	<u>2.077.954.073.802</u>	<u>1.666.274.701.367</u>

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 3 năm 2017
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	289.644.577.168	12.858.103.652
Thuế thu nhập doanh nghiệp	379.099.693.226	174.486.084.071
Thuế thu nhập cá nhân	3.200.862.878	3.228.602.840
Các loại thuế khác	237.658.610	810.205.402
TỔNG CỘNG	672.182.791.882	191.382.995.965
Phải thu		
Thuế giá trị gia tăng	98.942.332.623	147.406.689.516
TỔNG CỘNG	98.942.332.623	147.406.689.516

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay trích trước	506.867.468.679	540.714.901.489
Chi phí xây dựng trích trước	169.604.877.696	320.292.346.338
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	92.700.824.293	246.808.820.819
Trích trước chi phí liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	42.273.967.759	66.857.868.592
Chi phí lương trích trước	8.197.245.784	11.973.371.549
Các khoản chi phí phải trả khác	12.055.771.523	16.370.567.329
TỔNG CỘNG	<u>831.700.155.734</u>	<u>1.203.017.876.116</u>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng (i)	35.815.788.678	35.765.531.305
Doanh thu chưa thực hiện từ việc bán voucher vui chơi giải trí	4.350.329.981	4.350.329.981
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (ii)	416.216.320	416.216.320
	<u>40.582.334.979</u>	<u>40.532.077.606</u>
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ việc cho thuê trung tâm thương mại (i)	1.075.718.741.989	1.084.011.858.038
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (ii)	17.294.489.780	17.710.706.100
	<u>1.093.013.231.769</u>	<u>1.101.722.564.138</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.133.595.566.748</u>	<u>1.142.254.641.744</u>

(i) Đây là khoản tiền thuê nhận trước từ các khách thuê văn phòng tại tòa nhà Tower 1 và Tower 2 tại Dự án Vinhomes Times City và Công ty Vincom Retail Miền Nam cho việc thuê lại các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ	3.533.078.612.453	3.024.710.050.382
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	306.029.564.799	296.078.519.457
Các khoản phải trả khác	893.138.092.693	83.397.504.364
	<u>4.732.246.269.945</u>	<u>3.404.186.074.203</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.609.730.483	5.279.232.731
	<u>4.609.730.483</u>	<u>5.279.232.731</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.736.856.000.428</u>	<u>3.409.465.306.934</u>

(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.

22. VAY

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (i)	384.303.967.401	226.949.095.582
Vay ngắn hạn khác (ii)	9.574.128.602.030	8.929.678.052.030
TỔNG CỘNG	<u>9.958.432.569.431</u>	<u>9.156.627.147.612</u>

(i) Đây là các khoản vay tín chấp theo các Hợp đồng tín dụng dùng để thanh toán thu tín dụng không hủy ngang cho các hợp đồng mua máy móc thiết bị cho các dự án công viên vui chơi theo chủ đề của Công ty Vinpearlland với lãi suất từ 3,25% đến 4,40%/năm.

(ii) 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: 5.597.893.725.899 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
- Công ty CP Vinpearl: 351.000.000.000 VND
- Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh: 28.000.000.000 VND
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre: 43.000.000.000 VND
- Tổng Công ty Sách Việt Nam: 554.000.000.000 VND
- Công ty TNHH Tây Tăng Long: 12.090.490.328 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

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.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Kỳ trước	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số đầu năm	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.446.491.007.481	3.723.275.195.843	7.128.549.925.112
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	417.704.265.471	(37.019.592.232)	380.684.673.239
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	11.222.925.561	(11.222.925.561)	-
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(279.877.400.000)	(279.877.400.000)
Số cuối năm	2.000.000.000.000	(41.216.278.212)	1.875.418.198.513	3.395.155.278.050	7.229.357.198.351

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Kỳ này	Vốn cổ phần đã phát hành	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	2.970.805.560.320	7.346.759.266.096	9.548.942.147.110
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	740.054.995.057	28.087.775.345	768.142.770.402
Số cuối năm	2.000.000.000.000	(2.768.622.679.306)	3.710.860.555.377	7.374.847.041.442	10.317.084.917.513

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
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	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

24.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu)

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
Tổng doanh thu	3.377.586.246.904	366.607.065.939
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	2.744.792.349.715	4.480.823.350
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>	53.726.121.441	35.168.753.339
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	-	215.986.139.944
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	217.175.350.067	110.971.349.306
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí</i>	351.333.927.465	-
<i>Doanh thu khác</i>	10.558.498.216	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.377.586.246.904	366.607.065.939
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	2.744.792.349.715	4.480.823.350
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác</i>	53.726.121.441	35.168.753.339
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	-	215.986.139.944
<i>Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ</i>	217.175.350.067	110.971.349.306
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí</i>	351.333.927.465	-
<i>Doanh thu khác</i>	10.558.498.216	-

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
Lãi tiền gửi và cho vay	99.142.298.338	26.738.374.714
Thu nhập từ nhận cổ tức	-	144.000.000.000
Thu nhập tài chính khác	67.518.272	9.710.554
TỔNG CỘNG	99.209.816.610	170.748.085.268

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND</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 chi phí khác	50.430.356.700	23.598.288.874
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	-	162.529.293.530
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	145.621.512.522	72.157.149.356
Giá vốn cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	195.032.604.382	-
Giá vốn khác	5.954.932.452	3.203.494.947
TỔNG CỘNG	<u>1.946.904.108.026</u>	<u>277.932.261.757</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Quý I năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	152.342.221.828	97.681.539.767
Chi phí tài chính khác	2.933.819.469	601.923.411
TỔNG CỘNG	<u>155.276.041.297</u>	<u>98.283.463.178</u>

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Quý I năm 2016</i>
Chi phí nhân công	34.189.577.284	24.480.145.214
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.161.030.984	12.715.060.981
Chi phí dịch vụ mua ngoài	328.575.856.984	55.416.971.669
Chi phí bằng tiền khác	9.113.898.205	6.894.452.873
TỔNG CỘNG	<u>400.040.363.457</u>	<u>99.506.630.737</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Quý I năm 2016</i>
Chi phí nhân công	34.848.522.964	67.143.455.455
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.501.915.074	24.124.333.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.560.680.204	61.821.022.975
Chi phí quản lý khác	14.794.083.020	10.603.953.563
TỔNG CỘNG	<u>138.705.201.262</u>	<u>163.692.765.862</u>

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Quý I năm 2016</i>
Thu nhập khác	10.004.989.651	2.667.970.542
Thu nhập từ phạt hợp đồng	10.004.989.651	2.208.066.640
Thu nhập khác	-	459.903.902
Chi phí khác	5.562.891.798	36.806.933
Chi phí thanh lý TSCĐ	5.203.072.999	-
Chi phí khác	359.818.799	36.806.933
LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	<u>4.442.097.853</u>	<u>2.631.163.609</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	154.489.626.608	-
TỔNG CỘNG	154.489.626.608	-

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 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 tạm thời chưa được khấu trừ trong kỳ	8.255.174.025	8.255.174.025	-	-
Tổng cộng	8.255.174.025	8.255.174.025		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

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



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Ngày 27 tháng 4 năm 2017

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2017

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
1	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	99,00%	99,00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Bán buôn, bán lẻ thiết bị gia dụng, hàng may mặc, giày dép, mỹ phẩm.
2	Công ty Cổ phần Vinpearland	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 CP 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
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển 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, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	98,00%	79,32%	Số 63 phố Hàng Gai, Phường Hàng Bồ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam	50,00%	40,47%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản