

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 75

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng 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, Việt Nam ("Dự án Vinhomes Times City").

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính 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 năm. 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 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 và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Đại diện Ban Giám đốc: 

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60871645/18490348-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 75, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

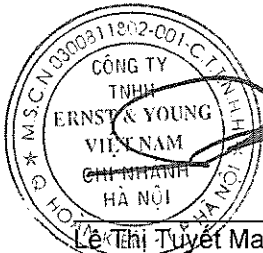



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		16.491.882.437.206	12.376.608.929.832
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.802.422.910.160	556.711.486.785
111	1. Tiền		941.467.410.160	546.157.486.785
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.860.955.500.000	10.554.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	418.092.189.939
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	418.092.189.939
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.615.635.775.596	3.906.109.002.838
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	425.995.510.193	117.214.819.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	535.598.217.891	1.031.249.668.156
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.122.655.962.694	2.207.939.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	540.119.773.553	553.833.632.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(8.733.688.735)	(4.128.906.655)
140	IV. Hàng tồn kho	10	8.475.032.237.345	6.146.477.243.822
141	1. Hàng tồn kho		8.483.419.117.083	6.147.666.154.513
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.386.879.738)	(1.188.910.691)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		598.791.514.105	1.349.219.006.448
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	403.032.543.445	439.891.935.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	98.942.332.623	25.310.731.089
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	250.790.201
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	96.816.638.037	883.765.549.422

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		21.028.863.345.245	12.930.029.637.409
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		100.386.460.732	18.505.276.331
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.989.915.115	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	96.396.545.617	10.945.437.166
220	II. Tài sản cố định		3.261.633.710.933	2.460.136.369.877
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.223.675.926.138	2.431.931.076.020
222	Nguyên giá		3.847.360.526.674	2.958.762.567.884
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(623.684.600.536)	(526.831.491.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	37.957.784.795	28.205.293.857
228	Nguyên giá		50.607.397.891	35.233.476.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.649.613.096)	(7.028.182.411)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	1.918.970.179.376	224.400.932.227
231	1. Nguyên giá		1.997.136.660.458	244.727.738.581
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(78.166.481.082)	(20.326.806.354)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.453.581.454.272	886.365.596.666
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	4.453.581.454.272	886.365.596.666
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	10.541.691.385.994	8.858.115.216.559
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	18.1	8.846.077.533.594	7.167.618.256.359
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.645.613.852.400	1.690.496.960.200
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18	50.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		752.600.153.938	482.506.245.749
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	47.574.090.345	46.753.377.527
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	8.255.174.025	5.528.470.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	696.770.889.568	430.224.397.773
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		37.520.745.782.451	25.306.638.567.241

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		27.971.803.635.341	18.178.088.642.129
310	I. Nợ ngắn hạn	20	26.828.479.016.702	17.030.537.199.124
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	1.666.274.701.367	827.713.481.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	10.663.036.084.145	7.960.185.281.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	672.182.791.882	92.222.428.174
314	4. Phải trả người lao động		22.622.263.771	3.479.791.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.203.017.876.116	1.085.884.696.148
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	40.532.077.606	22.646.894.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	3.404.186.074.203	3.151.040.822.436
320	8. Vay ngắn hạn	25	9.156.627.147.612	3.887.363.803.719
330	II. Nợ dài hạn		1.143.324.618.639	1.147.551.443.005
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.101.722.564.138	28.382.379.631
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	5.279.232.731	4.091.492.912
338	3. Vay dài hạn	25	-	1.084.796.155.561
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	2.927.921.312
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	36.322.821.770	27.353.493.589

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.548.942.147.110	7.128.549.925.112
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	9.548.942.147.110	7.128.549.925.112
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	27.1	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	(2.768.622.679.306)	(41.216.278.212)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.970.805.560.320	1.446.491.007.481
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		1.446.491.007.481	648.468.088.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.524.314.552.839	798.022.918.648
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	27	7.346.759.266.096	3.723.275.195.843
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		37.520.745.782.451	25.306.638.567.241



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.217.376.095.522	4.920.362.967.860
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.217.376.095.522	4.920.362.967.860
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(6.763.559.185.952)	(3.286.014.581.026)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.453.816.909.570	1.634.348.386.834
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	822.034.511.730	89.464.728.244
22	7. Chi phí tài chính	31	(946.663.181.685)	(264.363.634.014)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(384.720.077.362)	(265.013.754.574)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	504.832.648.035	161.345.587.300
25	9. Chi phí bán hàng	30	(1.298.335.291.291)	(416.891.013.798)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(883.874.735.719)	(499.525.076.277)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.651.810.860.640	704.378.978.289
31	12. Thu nhập khác	32	181.549.283.406	274.581.279.701
32	13. Chi phí khác	32	(38.454.358.354)	(489.295.974)
40	14. Lợi nhuận khác	32	143.094.925.052	274.091.983.727
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.794.905.785.692	978.470.962.016
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	(585.985.392.868)	(192.111.071.670)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(1.621.267.702)	5.528.470.449
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.207.299.125.122	791.888.360.795

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

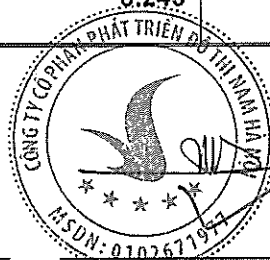
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.648.549.290.410	795.075.484.745
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		558.749.834.712	(3.187.123.950)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	8.243	3.975
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	8.243	3.975



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.794.905.785.692	978.470.962.016
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13,14, 15,19	355.233.525.481	178.916.834.516
03	Các khoản dự phòng		20.772.079.308	3.634.941.295
04	Lỗi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		18.389.448	(400.858.218)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(746.694.602.847)	(250.810.315.544)
06	Chi phí lãi vay	31	384.720.077.362	265.013.754.574
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.808.955.254.444	1.174.825.318.639
09	Giảm các khoản phải thu		1.638.891.342.965	1.093.796.448.747
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		955.820.656.746	(764.927.510.981)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(272.903.519.333)	8.670.898.632.758
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		95.352.984.466	(485.405.661.732)
14	Tiền lãi vay đã trả		(140.484.923.411)	(601.836.360.332)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(344.271.766.727)	(265.156.018.040)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		4.741.360.029.150	8.822.194.849.059

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	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		(2.222.134.748.949)	(738.033.080.781)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn		75.084.489.463	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(489.200.738.202)	(9.206.540.083.992)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.604.904.018.627	2.396.279.238.678
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(15.923.861.346.083)	(1.005.945.213.284)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		5.637.411.141.821	3.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		197.068.616.393	50.922.180.818
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(10.120.728.566.930)	(8.500.316.958.561)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.393.212.365.000	3.360.734.490.000
33	Tiền thu từ đi vay		11.161.421.565.443	9.455.999.433.335
34	Tiền trả nợ gốc vay		(6.589.869.040.550)	(12.548.137.026.536)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(339.697.297.800)	(339.697.297.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		7.625.067.592.093	(71.100.401.001)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.245.699.054.313	250.777.489.497
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		556.711.486.785	305.945.516.262
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		12.369.062	(11.518.974)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.802.422.910.160	556.711.486.785

Trần Thanh Tâm

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng 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, Việt Nam ("Dự án Vinhomes Times City").

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của hàng hóa 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 hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của hàng hóa bất động sản đó.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

3.5 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 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê 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.

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài 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)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Bản quyền	5 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
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 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 các công ty con không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

Chi phí trả trước khác

Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong năm 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 được 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 được 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 năm phát sinh.

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

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong báo cáo 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 hoạt động 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/Lợi nhuận được chia 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 các công ty con 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 và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ

Các khoản tiền khách hàng trả 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.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác 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.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Thu nhập từ kinh doanh chứng khoán và hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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 năm 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 trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

Mua Công ty Vinpearlland, công ty con mới

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp Công ty Vinpearlland từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 4.415 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearlland trở thành công ty con của Công ty. Vào ngày 24 tháng 11 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty Vinpearlland cho các đối tác doanh nghiệp.

Công ty Vinpearlland sau đó phát hành thêm 13.216.067 cổ phần cho Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Phú Quốc (“Công ty Vinpearl Phú Quốc”), một công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 21 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc mua lại toàn bộ số cổ phần của Công ty Vinpearlland nắm giữ bởi Công ty Vinpearl Phú Quốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm 98,19% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Hoạt động chính của Công ty Vinpearlland là cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM
(tiếp theo)

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua Công ty Vinpearlland, công ty con mới (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Vinpearlland tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	30.875.166.530
Các khoản phải thu ngắn hạn	570.820.827.655
Tài sản ngắn hạn khác	19.349.131.317
Hàng tồn kho	13.354.841.841
Các khoản phải thu dài hạn	33.209.402.437
Tài sản cố định hữu hình	2.035.058.006.877
Tài sản cố định vô hình và tài sản khác	3.632.094.174
Bất động sản đầu tư	27.531.333.786
Xây dựng cơ bản dở dang	67.486.957.231
Tài sản dài hạn khác	29.520.978.512
	<u>2.830.838.740.360</u>
Tổng	
Nợ phải trả	
Các khoản đi vay ngắn hạn	946.668.419.492
Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn và phải trả khác	227.639.147.507
	<u>1.656.531.173.361</u>
Tổng tài sản thuần	<u>1.174.307.567.000</u>
Cổ đông không kiểm soát	-
Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 27.1)	2.759.030.246.311
	<u>4.415.561.419.672</u>
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	<u>4.415.561.419.672</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	30.875.166.530
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(4.415.561.419.672)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	<u>(4.384.686.253.142)</u>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 4,415 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lỗ trước thuế của Công ty Vinpearlland kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 49 tỷ VND.

Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần Công ty Sinh Thái từ các cá nhân với tổng giá phí là 6.013 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sinh Thái trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Sinh Thái đang nắm giữ các khoản đầu tư vào ba (03) công ty con và hai (02) công ty liên kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết sau:

- (i) Đầu tư vào công ty con:
 - ▶ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam;
 - ▶ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm; và
 - ▶ Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM
(tiếp theo)

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết:

- ▶ Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex; và
- ▶ Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Sinh Thái và các công ty con tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua

Tài sản

Tiền và tương đương tiền	2.338.353.409.059
Các khoản cho vay ngắn hạn	2.754.028.571.429
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	602.152.156.518
Hàng tồn kho	76.509.048.866
Chi phí trả trước ngắn hạn	47.568.505.803
Tài sản cố định hữu hình	150.697.198.437
Bất động sản đầu tư (i)	1.342.819.401.563
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (ii)	6.796.143.809.223
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	881.488.610.366
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	24.487.200.000
Tài sản dài hạn khác	134.714.933.356

15.148.962.844.620

Nợ phải trả

Người mua trả trước	3.194.052.246.762
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	278.688.960.484
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	445.494.832.498
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	612.090.490.328
Doanh thu chưa thực hiện	1.117.438.026.615
Phải trả ngắn hạn khác	90.479.114.803

9.410.719.173.130

Tổng tài sản thuần

Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 27)	(4.097.282.361.342)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 19)	699.595.711.012
Trong đó phân bổ cho:	
- Công ty Sinh Thái	369.866.854.773
- Công ty Liễu Giai	288.148.907.591
- Công ty Đô thị Gia Lâm	1.235.307.223
- Công ty Phú Gia	40.344.641.425

6.013.032.522.800

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	2.338.353.409.059
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(6.013.032.522.800)

Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua **(3.674.679.113.741)**

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM
(tiếp theo)

4.1 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị hợp lý tại ngày mua của các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái bao gồm Vincom Biên Hòa, Vincom Quang Trung và Vincom Lê Văn Việt. Giá trị hợp lý của các trung tâm thương mại này được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập; và
- (ii) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm giá trị hợp lý tại ngày mua của dự án Vinhomes Metropolis tại Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam làm chủ đầu tư. Giá trị hợp lý của dự án này được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập.

4.2 Giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán

Mua và chuyển nhượng Công ty Cổ phần đầu tư Sen Việt Công Thương ("Công ty Sen Việt Công Thương")

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc mua 93% cổ phần của Công ty Sen Việt Công Thương từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 583 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sen Việt Công Thương trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Sen Việt Công Thương là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty đánh giá giao dịch mua Công ty Sen Việt Công Thương là giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán lại trong thời gian không quá 12 tháng và do đó, quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty này chỉ là tạm thời. Vì vậy, Công ty không hợp nhất báo cáo tài chính của công ty này.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Sen Việt Công Thương với giá chuyển nhượng là 583 tỷ VND cho các đối tác doanh nghiệp. Không có lãi/lỗ phát sinh từ giao dịch này.

4.3 Các giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Du lịch Cần Giờ")

Vào ngày 1 tháng 9 năm 2016, Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận, công ty con, đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 34,9% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát với tổng giá chuyển nhượng là 4.984 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng-Bình Thuận ("Công ty Đồng Phú Hưng-Bình Thuận")

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 90% cổ phần trong Công ty Đồng Phú Hưng-Bình Thuận cho các đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 450 tỷ VND. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Giảm tỷ lệ lợi ích và mất quyền kiểm soát trong Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2016, Công ty Vinmec đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Qua đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty Vinmec giảm xuống còn 45,05% và Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết của Công ty (Thuyết minh 18.1).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	6.697.482.907	2.576.541.406
Tiền gửi ngân hàng	933.191.537.760	543.580.945.379
Tiền đang chuyển	1.578.389.493	-
Các khoản tương đương tiền	1.860.955.500.000	10.554.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.802.422.910.160</u>	<u>556.711.486.785</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng có thời hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,0%/năm (năm 2015: từ 4%/năm đến 4,5%/năm).

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	251.252.231.347	(248.669.094.621)
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	11.161.421.565.443	9.455.999.433.335
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	5.889.869.040.550	11.248.137.027.506
- tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	700.000.000.000	1.300.000.000.000

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

6.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	408.400.085.783	101.714.508.032
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	36.712.658.040	36.712.658.040
- Các khoản phải thu khách hàng khác	371.687.427.743	65.001.849.992
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	17.595.424.410	15.500.311.203
TỔNG CỘNG	<u>425.995.510.193</u>	<u>117.214.819.235</u>

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

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	526.859.344.695	938.588.497.194
- Công ty Intamin Amusement Rides	148.797.161.908	-
- Công ty Vekoma Rides Manufacturing	93.789.810.030	-
- Một đối tác doanh nghiệp cung cấp vật liệu xây dựng cho dự án Vinhomes Times City	8.000.000.000	150.000.000.000
- Một đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng cho dự án Vinhomes Times City	-	127.524.901.859
- Trả trước cho người bán khác	276.272.372.757	661.063.595.335
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	8.738.873.196	92.661.170.962
TỔNG CỘNG	535.598.217.891	1.031.249.668.156

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.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	24.697.885.462	22.139.790.100
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	443.757.339.030	-
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.654.200.738.202	2.185.800.000.000
	3.122.655.962.694	2.207.939.790.100
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)	(4.128.906.655)
Dài hạn		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	3.989.915.115	7.559.839.165
	3.989.915.115	7.559.839.165

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

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

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	431.005.348.149	-
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	28.260.407.430	29.189.532.825
Ký quỹ đặt cọc ngắn hạn	46.933.800.625	13.854.078.822
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	15.332.869.730	453.984.586.790
Tạm ứng cho nhân viên	-	4.558.011.548
Phải thu hoạt động từ hợp đồng tài trợ y tế	9.327.472.790	46.000.000.000
Chi phí thu hộ phải thu	9.259.874.829	-
Phải thu khác	9.259.874.829	6.247.422.017
	540.119.773.553	553.833.632.002
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	520.823.971.146	86.470.654.859
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	19.295.802.407	467.362.977.143
Dài hạn		
Đặt cọc thuê mặt bằng	94.166.061.172	9.293.744.388
Phải thu dài hạn khác	2.230.484.445	1.651.692.778
	96.396.545.617	10.945.437.166
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	96.396.545.617	10.945.437.166
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	-	-

9. NỢ XẤU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Đối tác doanh nghiệp	15.999.942.000	7.266.253.265	15.999.942.000	11.871.035.345
Tổng cộng	15.999.942.000	7.266.253.265	15.999.942.000	11.871.035.345

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	8.077.767.596.222	-	5.925.886.077.510	-
Hàng tồn kho hoạt động bán lẻ (ii)	283.779.551.173	(8.386.879.738)	104.732.696.291	(1.188.910.691)
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	110.504.231.111	-	85.542.200.013	-
Hàng tồn kho của bệnh viện	-	-	28.807.744.646	-
Hàng tồn kho khác	11.367.738.577	-	2.697.436.053	-
TỔNG CỘNG	8.483.419.117.083	(8.386.879.738)	6.147.666.154.513	(1.188.910.691)

(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.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.188.910.691	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	8.386.879.738	1.188.910.691
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.188.910.691)	-
Số cuối năm	<u>8.386.879.738</u>	<u>1.188.910.691</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Ngắn hạn				
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	265.578.091.639		339.189.167.134	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	115.369.577.568		87.778.670.395	
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.382.971.982		5.006.642.159	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.701.902.256		7.917.456.048	
TỔNG CỘNG	403.032.543.445		439.891.935.736	

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dài hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ	36.423.073.830	32.504.847.537
Chi phí sửa chữa lớn	4.612.619.069	6.339.118.324
Chi phí trước hoạt động	1.604.671.224	5.382.321.492
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.933.726.222	2.527.090.174
TỔNG CỘNG	<u>47.574.090.345</u>	<u>46.753.377.527</u>

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống thiết bị điện (i)	96.816.638.037	109.019.686.220
Cổ tức trả trước	-	320.153.069.707
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	454.592.793.495
TỔNG CỘNG	<u>96.816.638.037</u>	<u>883.765.549.422</u>

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VND					
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.732.328.326.703	1.096.890.638.215	4.673.248.022	124.021.254.907	849.100.037	2.958.762.567.884
Tăng trong năm	1.883.829.912.095	2.017.176.133.390	59.074.969.046	67.731.737.814	54.011.685.779	4.081.824.438.124
Trong đó:						
- Mua trong năm	-	572.790.083.222	8.465.129.290	63.217.088.633	982.404.000	645.454.705.145
- Xây dựng hoàn thành trong năm	548.305.125.068	48.715.068.157	-	-	-	597.020.193.225
- Tăng do mua công ty con	1.308.426.230.810	1.290.618.868.228	50.609.839.756	4.514.649.181	53.029.281.779	2.707.198.869.754
- Tăng khác	27.098.556.217	105.052.113.783	-	-	-	132.150.670.000
Phân loại lại	(49.959.754.687)	50.029.490.793	48.557.987	(118.294.093)	-	-
Thanh lý trong năm	(11.953.779.893)	(112.424.475.852)	-	(1.130.010.487)	(1.054.780.042)	(126.563.046.274)
Giảm do bán công ty con	(1.350.882.944.184)	(1.665.041.014.494)	(8.165.618.857)	(41.840.820.034)	(663.736.400)	(3.066.594.133.969)
Giảm khác	-	-	-	(69.299.091)	-	(69.299.091)
Số cuối năm	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
Đã khấu hao hết	644.793.418	19.371.755.031	1.600.125.551	6.301.457.083	1.894.550.359	29.812.681.442
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	123.563.588.429	376.597.094.527	2.942.323.295	23.421.395.518	307.090.095	526.831.491.864
Tăng trong năm	532.895.511.875	213.088.827.276	16.906.167.862	33.268.042.189	18.060.558.788	814.219.107.990
Trong đó:						
- Khấu hao trong năm	110.744.422.935	148.989.530.299	1.336.427.369	30.227.386.016	1.477.676.932	292.775.443.551
- Tăng do mua công ty con	422.151.088.940	64.099.296.977	15.569.740.493	3.040.656.173	16.582.881.856	521.443.664.439
Phân loại lại	(8.219.954.371)	8.338.248.464	-	(118.294.093)	-	-
Thanh lý trong năm	(3.242.206.189)	(30.262.731.340)	-	16.137.492	(235.581.890)	(33.724.381.927)
Giảm do bán công ty con	(157.019.942.078)	(496.877.608.342)	(1.423.069.554)	(27.874.936.485)	(376.761.842)	(683.572.318.301)
Giảm khác	-	-	-	(69.299.090)	-	(69.299.090)
Số cuối năm	487.976.997.666	70.883.830.585	18.425.421.603	28.643.045.531	17.755.305.151	623.684.600.536
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.608.764.738.274	720.293.543.688	1.730.924.727	100.599.859.389	542.009.942	2.431.931.076.020
Số cuối năm	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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	12.622.604.317	22.610.871.951	-	35.233.476.268	
Tăng trong năm	15.246.003.748	9.399.998.854	3.365.229.021	28.011.231.623	
- Mua mới trong năm	15.246.003.748	5.391.199.574	-	20.637.203.322	
- Tăng do mua công ty con	-	4.008.799.280	3.365.229.021	7.374.028.301	
Giảm do bán công ty con	-	(12.637.310.000)	-	(12.637.310.000)	
Số cuối năm	27.868.608.065	19.373.560.805	3.365.229.021	50.607.397.891	
Đã khấu hao hết	-	2.520.081.718	-	2.520.081.718	
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	41.486.989	6.986.695.422	-	7.028.182.411	
Tăng trong năm	4.250.073.829	6.534.736.647	1.220.176.940	12.004.987.416	
- Hao mòn trong năm	4.250.073.829	4.067.349.499	54.587.229	8.372.010.557	
- Tăng do mua công ty con	-	2.467.387.148	1.165.589.711	3.632.976.859	
Giảm do bán công ty con	-	(6.383.556.731)	-	(6.383.556.731)	
Số cuối năm	4.291.560.818	7.137.875.338	1.220.176.940	12.649.613.096	
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	12.581.117.328	15.624.176.529	-	28.205.293.857	
Số cuối năm	23.577.047.247	12.235.685.467	2.145.052.081	37.957.784.795	

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

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

B09-DN/HN

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất lâu dài	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	205.597.295.043	4.566.717.645	34.563.725.893	244.727.738.581
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	262.910.910.604	-	77.724.662.109	340.635.572.713
Tặng do mua công ty con	1.278.255.202.624	-	133.518.146.539	1.411.773.349.163
Phân loại lại	(21.745.256.197)	(1.492.085.858)	23.237.342.055	-
Số cuối năm	1.725.018.152.074	3.074.631.787	269.043.876.596	1.997.136.660.458
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	10.200.665.099	-	10.126.141.255	20.326.806.354
Khấu hao trong năm	9.526.981.888	-	6.890.079.026	16.417.060.914
Tặng do mua công ty con	38.415.430.027	-	3.007.183.787	41.422.613.814
Phân loại lại	(2.513.478.736)	-	2.513.478.736	-
Số cuối năm	55.629.598.278	-	22.536.882.804	78.166.481.082
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	195.396.629.944	4.566.717.645	24.437.584.638	224.400.932.227
Số cuối năm (i)	1.669.388.553.796	3.074.631.787	246.506.993.792	1.918.970.179.375

(i) Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái (thuyết minh số 4), giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của cầu 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 Tráng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị thị trường của các trung tâm thương mại của Công ty Sinh Thái và các cửa hàng nước Vinpearland Nha Trang 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 tại Khu vui chơi giải trí Vinpearland Nha Trang lần lượt là 1.341 tỷ VND và 90 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty và các công ty con không thực hiện xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư là cầu phần văn phòng cho thuê và diện tích bãi đỗ xe lộ 6 thuộc Dự án Vinhomes Times City tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường.

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 6.985.695.101 VND (năm 2015: 211.605.335.516 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay chung nhằm đầu tư dự án cải tạo Khu Công viên Văn hoá và Du lịch sinh thái Vinpearlland trên đảo Hòn Tre, Vĩnh Nguyên, Nha Trang, đầu tư cho Dự án Khu vui chơi giải trí trong nhà Thủ Thiêm, thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 7,00% (năm 2015: 9,69%). Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong năm của Công ty.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinhomes Metropolis (i)	3.527.866.789.586	-
Dự án cải tạo, nâng cấp các khu vui chơi giải trí Vinpearlland (ii)	648.487.376.774	-
Dự án Vinhomes Times City (iii)	165.329.465.865	194.066.235.217
Dự án Vidifi (iv)	108.044.747.462	-
Các dự án bệnh viện Vinmec	-	683.032.268.150
Các dự án khác	3.853.074.585	9.267.093.299
TỔNG CỘNG	4.453.581.454.272	886.365.596.666

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

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	8.846.077.533.594	-	7.167.618.256.359	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	1.645.613.852.400	-	1.690.496.960.200	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(i)	50.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG		10.541.691.385.994	-	8.858.115.216.559	-

- (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

B09-DN/HN

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

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

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND					Tổng cộng
	Công ty Vincom Retail (iii)	Công ty Du lịch Căn Giờ (i)	Công ty VinEco (v)	Công ty Vinmec (ii)	Công ty Vinasupco (iv)	
Giá trị đầu tư:						
Số đầu năm	2.236.080.000.000	4.798.892.080.000	-	-	-	7.034.972.080.000
Tăng giá trị đầu tư	6.763.557.750.707	-	600.490.000.000	1.270.685.208.344	872.000.000.000	9.515.732.959.051
Giảm giá trị đầu tư	(3.523.068.716.119)	(4.798.892.080.000)	-	-	-	(8.321.960.796.119)
Số cuối năm	5.476.569.034.588	-	600.490.000.000	1.270.685.208.344	872.000.000.000	8.228.744.242.932
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	132.269.663.047	376.513.312	-	-	-	132.646.176.359
Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết:						
Giảm trong năm	435.196.652.473	19.769.020.420	(2.763.530.801)	49.333.970.395	3.268.082.450	504.832.648.035
Số cuối năm	567.466.315.520	-	(2.763.530.801)	49.333.970.395	3.268.082.450	617.333.290.662
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	2.368.349.663.047	4.799.268.593.312	-	-	-	7.167.618.256.359
Số cuối năm	6.044.035.350.108	-	597.726.469.199	1.320.019.178.739	875.268.082.450	8.846.077.533.594

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

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

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

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty Du lịch Cần Giờ (i)	-	-	34,90	31,80
Công ty Vinmec (ii)	45,05	45,05	-	-
Công ty Vincom Retail (iii)	25,71	25,52	27,11	27,11
Công ty Viwasupco (iv)	43,60	35,29	-	-
Công ty Tây Tăng Long (iv)	31,00	25,09	-	-
Công ty VinEco (v)	30,00	30,00	-	-

- (i) Vào ngày 1 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Du lịch Cần Giờ cho công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát, một công ty trong cùng Tập đoàn.
- (ii) Vào ngày 14 tháng 11 năm 2016, Công ty Vinmec đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinmec giảm xuống còn 45,05% và Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết của Công ty.
- (iii) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty Vincom Retail”) đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 07/2016/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom Retail về việc tăng vốn điều lệ công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nắm toàn bộ quyền góp thêm vốn với tổng giá trị vốn góp thêm là 4.002 tỷ VND. Qua đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty và các công ty con trong Công ty Vincom Retail giảm xuống còn 25,52%.
- (iv) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần phổ thông trong Công ty Sinh Thái. Qua đó, Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex (“Công ty Viwasupco”) và Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (“Công ty Tây Tăng Long”) trở thành công ty liên kết của Công ty.
- (v) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 30% vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco (“Công ty VinEco”) từ các cá nhân với tổng giá phí là 600 tỷ VND. Qua đó, Công ty VinEco trở thành công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 30,00%.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND	
	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Vinpearl (i)	20.781.830	10,30	10,30	1.303.517.300.200	45.940.796	10,30	10,30	1.555.106.960.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl (i)	25.158.966	10,30	10,30	251.589.660.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thẻ thao và Giải trí Mě Trì (ii)	1.000.800	1,20	1,20	32.350.863.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nước sạch ("Công ty VIWACO") (iii)	1.201.800	15,00	15,00	24.487.200.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 (iv)	(**)	6,00	6,00	24.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam (v)	590.000	0,98	0,98	5.900.000.000	600.000	1,00	1,00	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Lĩnh (vi)	30.000	3,00	3,00	3.408.829.200	-	-	-	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	(**)	6,00	6,00	360.000.000	(**)	6,00	6,00	360.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hường Dương (vii)	-	-	-	-	3.000.000	1,00	1,00	55.005.000.000
Công ty TNHH Thương mại Vinpro (viii)	(**)	-	-	-	(**)	6,00	6,00	60.000.000.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 (iv)	(**)	-	-	-	(**)	6,00	6,00	9.300.000.000
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc (viii)	-	-	-	-	472.500	3,00	3,00	4.725.000.000
TỔNG CỘNG				1.645.613.852.400				1.690.496.960.200

(*): Công ty và các công ty con không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do chưa có đủ thông tin tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

- (i) Vào ngày 7 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") đã hoàn tất việc chia tách một phần tài sản và vốn của Công ty Vinpearl để thành lập công ty mới (công ty được tách) là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl. Theo đó, khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Vinpearl trước đây được tách ra với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl cùng là 10,30%.
- (ii) Vào ngày 13 tháng 7 năm 2016, Công ty đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng 1,20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí từ một cá nhân với giá phí là 32 tỷ VND.
- (iii) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần Công ty Sinh Thái từ các cá nhân với tổng giá phí là 6.013 tỷ VND. Theo đó, Công ty cũng tiếp nhận khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Kinh doanh nước sạch ("Công ty VIWACO").
- (iv) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3. Vào ngày 12 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 với số tiền là 14,7 tỷ VND.
- (v) Vào ngày 4 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 0,02% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam ("Công ty Ngôi sao Phương Nam") cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 100 triệu VND.
- (vi) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 3% cổ phần trong Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh ("Công ty Năng lượng Hải Linh") từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 3,4 tỷ VND.
- (vii) Vào ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hướng Dương cho các cá nhân, với tổng giá phí chuyển nhượng là 55 tỷ VND.
- (viii) Vào ngày 15 tháng 1 năm 2016, Công ty TNHH Thương mại Vinpro, Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc và các công ty khác trong cùng Tập đoàn đã hoàn tất việc sáp nhập vào Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"). Qua đó, Công ty cũng nắm cổ phần của Công ty Vincommerce. Vào ngày 6 tháng 5 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Vincommerce cho các cá nhân, với giá phí chuyển nhượng là 65 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ giao dịch mua Công ty Đồng Phú Hưng	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	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	430.696.393.821	-	-	-	-	430.696.393.821
Số phát sinh từ giao dịch mua công ty con (Thuyết minh số 4)	-	369.866.854.773	288.148.907.591	1.235.307.223	40.344.641.425	699.595.711.012
Giảm trong năm từ hoạt động bán, thanh lý	(430.696.393.821)	-	-	-	-	(430.696.393.821)
Số cuối năm	-	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 năm	471.996.048	-	-	-	-	471.996.048
Phân bổ trong năm	34.844.189.015	1.469.771.349	1.184.173.593	5.076.605	165.799.897	37.669.010.459
Giảm trong năm từ hoạt động bán, thanh lý	(35.316.185.063)	-	-	-	-	(35.316.185.063)
Số cuối năm	-	1.469.771.349	1.184.173.593	5.076.605	165.799.897	2.824.821.444
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	430.224.397.773	-	-	-	-	430.224.397.773
Số cuối năm	-	368.397.083.424	286.964.733.998	1.230.230.618	40.178.841.528	696.770.889.568

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

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

20.1 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán	1.325.938.486.355	1.325.938.486.355	728.136.895.261	728.136.895.261
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	516.198.464.501	516.198.464.501	4.005.825.304	4.005.825.304
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp dịch vụ xây dựng	136.602.642.874	136.602.642.874	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hòa	-	-	202.115.146.454	202.115.146.454
- Đối tác doanh nghiệp cung cấp thiết bị lắp đặt cho Dự án Vinhomes Times City	-	-	151.183.233.858	151.183.233.858
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình	-	-	3.342.728.799	3.342.728.799
- Phải trả đối tượng khác	673.137.378.980	673.137.378.980	367.489.960.846	367.489.960.846
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	340.336.215.012	340.336.215.012	99.576.585.744	99.576.585.744
TỔNG CỘNG	1.666.274.701.367	1.666.274.701.367	827.713.481.005	827.713.481.005

20.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	10.631.077.251.986	7.937.555.949.071
Ứng trước từ khách hàng của bệnh viện Vinmec	-	22.610.920.502
Các khoản người mua trả tiền trước khác	31.958.832.159	18.412.050
TỔNG CỘNG	10.663.036.084.145	7.960.185.281.623
<i>Trong đó:</i>		
Người mua trả tiền trước	10.635.903.109.474	7.960.185.281.623
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 35)	27.132.974.671	-

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

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	15.569.747.071	658.722.315.903	(384.647.485.806)	289.644.577.168
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.999.582.600	650.371.877.353	(344.271.766.727)	379.099.693.226
Thuế thu nhập cá nhân	3.653.098.503	15.593.591.975	(16.045.827.600)	3.200.862.878
Các loại thuế khác	-	70.604.931.694	(70.367.273.084)	237.658.610
TỔNG CỘNG	92.222.428.174	1.395.292.716.925	(815.332.353.217)	672.182.791.882
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	25.310.731.089	364.167.421.737	(290.535.820.203)	98.942.332.623
TỔNG CỘNG	25.310.731.089	364.167.421.737	(290.535.820.203)	98.942.332.623

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay trích trước	540.714.901.489	48.490.004.511
Chi phí xây dựng trích trước	a 320.292.346.338	724.327.968.216
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	246.808.820.819	138.497.661.381
Trích trước chi phí liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	66.857.868.592	120.696.730.322
Chi phí lương trích trước	11.973.371.549	25.114.770.690
Chi phí trích trước khác	16.370.567.329	28.757.561.028
TỔNG CỘNG	1.203.017.876.116	1.085.884.696.148
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả	801.374.754.869	994.528.109.517
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	401.643.121.247	91.356.586.631

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng (ii)	35.765.531.305	-
Doanh thu chưa thực hiện từ việc bán voucher vui chơi giải trí	4.350.329.981	-
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (i)	416.216.320	338.488.244
Doanh thu nhận trước từ thẻ VIP Vinmec Family	-	8.562.406.594
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	-	13.746.000.000
	<u>40.532.077.606</u>	<u>22.646.894.838</u>
Dài hạn		
Doanh thu chưa thực hiện từ việc cho thuê trung tâm thương mại (i)	1.084.011.858.038	-
Doanh thu chưa thực hiện từ việc góp vốn vào công ty Vincom Retail (ii)	17.710.706.100	14.636.379.631
Doanh thu nhận trước từ thẻ Vinmec Health	-	13.746.000.000
	<u>1.101.722.564.138</u>	<u>28.382.379.631</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.142.254.641.744</u>	<u>51.029.274.469</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)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ, biệt thự	3.024.710.050.382	2.906.771.794.763
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao (i)	296.078.519.457	219.087.788.847
Các khoản phải trả khác	83.397.504.364	25.181.238.826
	<u>3.404.186.074.203</u>	<u>3.151.040.822.436</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.279.232.731	4.091.492.912
	<u>5.279.232.731</u>	<u>4.091.492.912</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.409.465.306.934</u>	<u>3.155.132.315.348</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	3.387.099.896.923	3.153.497.618.166
<i>Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	22.365.410.011	1.634.697.182

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

25. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng (i)	147.363.803.719	147.363.803.719	385.582.046.666	(305.996.754.803)	226.949.095.582	226.949.095.582	
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	147.363.803.719	147.363.803.719	-	(147.363.803.719)	-	-	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	3.740.000.000.000	3.740.000.000.000	12.241.424.397.008	(7.051.746.344.978)	8.929.678.052.030	8.929.678.052.030	
	<u>3.887.363.803.719</u>	<u>3.887.363.803.719</u>	<u>12.627.006.443.674</u>	<u>(7.357.743.099.781)</u>	<u>9.156.627.147.612</u>	<u>9.156.627.147.612</u>	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	535.448.500.948	535.448.500.948	93.174.031.590	(481.258.728.818)	147.363.803.720	147.363.803.720	
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	(147.363.803.719)	(147.363.803.719)	-	-	(147.363.803.720)	(147.363.803.720)	
Trái phiếu phát hành (ii)	696.711.458.332	696.711.458.333	3.288.541.667	(700.000.000.000)	-	-	
	<u>1.084.796.155.561</u>	<u>1.084.796.155.562</u>	<u>96.462.573.257</u>	<u>(1.181.258.728.818)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
TỔNG CỘNG	<u>4.972.159.959.280</u>	<u>4.972.159.959.281</u>	<u>12.723.469.016.931</u>	<u>(8.539.001.828.599)</u>	<u>9.156.627.147.612</u>	<u>9.156.627.147.612</u>	

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

25. VAY (tiếp theo)

- (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) Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 700 tỷ VND, với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VND trả sau cao nhất của Vietinbank (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6%/năm. Trong năm, Công ty đã tất toán trước hạn khoản trái phiếu này.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (iii)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Năm trước					
Số đầu năm	2.000.000.000.000	-	648.468.088.833	11.638.325.645	2.660.106.414.478
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	3.632.899.760.000	3.632.899.760.000
- Đầu tư vào công ty con mới	-	(48.932.974.255)	-	104.415.896.144	55.482.921.889
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	795.075.484.745	(3.187.123.950)	791.888.360.795
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	2.947.433.903	(2.947.433.903)	-
- Chia sẻ quỹ đồng kiểm soát từ công ty liên kết	-	7.716.696.043	-	(19.544.228.093)	7.716.696.043
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(19.544.228.093)
Số cuối 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
Năm nay					
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
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (i)	-	-	-	3.525.373.035.000	3.525.373.035.000
- Đầu tư vào công ty con mới (ii)	-	(2.759.030.246.311)	-	4.097.282.361.342	1.338.252.115.031
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.648.549.290.410	558.749.834.711	2.207.299.125.121
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không làm mất kiểm soát	-	-	(124.234.737.571)	(330.219.757.216)	(399.273.912.240)
- Chia sẻ quỹ đồng kiểm soát từ công ty liên kết	-	55.180.582.547	-	-	(23.556.737.330)
- Giám do bán công ty con	-	(23.556.737.330)	-	(3.567.851.036.077)	(3.567.851.036.077)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(659.850.367.507)	(659.850.367.507)
Số cuối 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

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát:

Đây là khoản góp vốn trị giá 3.235 tỷ VND từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Công ty Continental Pacific") vào Công ty Vinpearlland, công ty con, theo các thỏa thuận ký giữa Công ty Vinpearlland và một số công ty khác với Công ty Continental Pacific vào ngày 8 tháng 12 năm 2016. Công ty Vinpearlland đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Công ty Continental Pacific. Cổ phần ưu đãi nắm giữ bởi Công ty Continental Pacific là cổ phần ưu đãi cổ tức và hưởng một số quyền ưu đãi. Theo các điều khoản của Hợp đồng thể chấp vốn góp ký giữa Công ty Hoàng Gia, công ty trong cùng Tập đoàn, và Công ty Continental Pacific vào ngày 10 tháng 12 năm 2016 liên quan đến việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vinpearlland, toàn bộ cổ phần vốn góp của Công ty Hoàng Gia trong Công ty Vincom Retail đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh cho việc Công ty Vinpearlland thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên và một công ty đối tác khác thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên và công ty đối tác được ký kết với Công ty Continental Pacific. Khoản vốn góp này được chuyển từ khoản đầu tư của Công ty Continental Pacific vào Công ty Vinmec theo thỏa thuận ký ngày 7 tháng 12 năm 2016.

(ii) Đầu tư vào công ty con mới:

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần trong Công ty Sinh Thái từ các cá nhân. Theo đó, lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng thêm 4,097 tỷ VND.

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2016, Công ty hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Vinpearlland từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, quỹ đồng kiểm soát giảm 2,759 tỷ VND.

(iii) Đây là quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các đơn vị dưới một sự kiểm soát chung. Chi tiết được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị</i>
Số đầu năm	(41.216.278.212)
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Vinpearlland	(2.759.030.246.311)
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch Công ty Tân Liên Phát, công ty liên kết của Công ty Vincom Retail, chuyển nhượng lợi ích trong Công ty Vincommerce cho các cá nhân	(23.556.737.330)
Quỹ đồng kiểm soát phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng một phần lợi ích trong Công ty Vinpearlland cho Tập đoàn Vingroup và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng"), một công ty trong cùng Tập đoàn	55.180.582.547
Số cuối năm	<u>(2.768.622.679.306)</u>

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

27.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	11.217.376.095.522	4.920.362.967.860
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản (i)	9.339.339.587.138	3.928.936.635.325
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác (ii)	132.859.502.428	160.703.623.184
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	987.473.153.808	785.541.794.493
Doanh thu bán hàng tại các cửa hàng bán lẻ	538.750.231.729	28.794.234.491
Doanh thu hoạt động vui chơi giải trí	190.545.532.140	-
Doanh thu khác	28.408.088.279	16.386.680.367
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	11.217.376.095.522	4.920.362.967.860
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	11.121.295.683.197	4.852.702.051.875
Doanh thu đối với bên liên quan	96.080.412.325	67.660.915.985

- (i) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh từ việc chuyển nhượng các căn hộ thuộc Dự án Vinhomes Times City.
- (ii) Doanh thu chủ yếu từ việc cho thuê gian hàng, văn phòng và cung cấp các dịch vụ liên quan tại Dự án Vinhomes Times City.

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	410.698.503.868	-
Cổ tức được chia	144.000.000.000	-
Thu nhập tài chính khác	216.385.093.238	848.216.745
Lãi tiền gửi và cho vay	49.048.942.251	88.013.254.673
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.901.972.373	603.256.826
TỔNG CỘNG	<u>822.034.511.730</u>	<u>89.464.728.244</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	132.859.502.428	160.703.623.184
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(135.463.397.211)	(154.701.933.520)
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	-	-

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	5.238.626.253.734	2.533.696.525.579
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và các chi phí khác	135.463.397.211	154.701.933.520
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	808.499.666.278	564.135.119.531
Giá vốn hàng bán tại các cửa hàng bán lẻ	376.711.492.169	19.976.412.445
Giá vốn hoạt động vui chơi giải trí	191.243.640.856	-
Giá vốn khác	13.014.735.704	13.504.589.951
TỔNG CỘNG	<u>6.763.559.185.952</u>	<u>3.286.014.581.026</u>

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Phí tư vấn cho các căn hộ bán giao	423.204.126.778	165.955.900.998
Chi phí hoa hồng môi giới	267.412.079.609	105.402.856.945
Chi phí thuê mặt bằng bán lẻ	194.818.980.130	2.367.490.127
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	99.112.805.363	44.142.000.000
Chi phí quảng cáo tiếp thị	74.992.282.788	46.276.397.236
Chi phí bán hàng khác	238.795.016.623	52.746.368.492
	<u>1.298.335.291.291</u>	<u>416.891.013.798</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	277.541.877.662	82.491.258.237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	306.145.406.078	227.275.178.243
Chi phí tài trợ	174.580.925.789	58.220.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	96.308.970.161	78.369.073.287
Chi phí quản lý khác	29.297.556.029	53.169.566.510
	<u>883.874.735.719</u>	<u>499.525.076.277</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.182.210.027.010</u>	<u>916.416.090.075</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ hoạt động thanh lý khoản đầu tư	559.506.689.732	-
Chi phí lãi vay	384.720.077.362	265.013.754.574
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.661.845.568	265.464.343
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.000.000.000)
Chi phí tài chính khác	774.569.023	2.084.415.097
TỔNG CỘNG	<u>946.663.181.685</u>	<u>264.363.634.014</u>

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	11.333.993.505	67.829.137.084
Lãi từ hoạt động góp vốn đầu tư	14.403.318.072	42.334.804.369
Nhận tài trợ	147.999.348.415	161.298.108.037
Thu nhập khác	7.812.623.414	3.119.230.211
	<u>181.549.283.406</u>	<u>274.581.279.701</u>
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp phí sử dụng đất	18.657.272.291	-
Chi phí thanh lý tài sản	17.754.174.885	-
Chi phí khác	2.042.911.178	489.295.974
	<u>38.454.358.354</u>	<u>489.295.974</u>
LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	<u>143.094.925.052</u>	<u>274.091.983.727</u>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	7.307.158.644.106	1.826.234.181.636
Chi phí nhân công	738.653.335.747	337.258.723.137
Chi phí khấu hao và hao mòn	355.233.525.481	178.916.834.516
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.706.974.135.627	681.980.731.679
Chi phí nguyên vật liệu	619.285.512.762	233.695.108.312
Chi phí khác	286.996.449.611	237.706.663.612
TỔNG CỘNG	<u>11.014.301.603.334</u>	<u>3.495.792.242.892</u>

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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, ngoại trừ Công ty Vinmec áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%.

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	585.985.392.868	192.111.071.670
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.621.267.702	(5.528.470.449)
TỔNG CỘNG	<u>587.606.660.570</u>	<u>186.582.601.221</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.794.905.785.692	978.470.962.016
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty	558.981.157.138	215.263.611.644
Lỗi của các công ty con	101.254.030.318	5.389.338.308
Phần lãi trong công ty liên kết	(100.966.529.607)	(35.496.029.206)
Lỗi từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	63.575.372.565	-
Thu nhập từ cổ tức	(28.800.000.000)	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	20.102.958.792	992.739.503
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	7.533.802.092	103.839.131
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(7.650.856.076)
Ảnh hưởng của thay đổi thuế suất thuế TNDN	502.588.223	-
Ảnh hưởng của các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(34.582.774.061)	3.294.470.931
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn chưa góp đủ	6.055.110	1.702.408.919
Điều chỉnh khác	-	2.983.078.067
Chi phí thuế TNDN	<u>587.606.660.570</u>	<u>186.582.601.221</u>

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.794.905.785.692	978.470.962.016
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Phần lãi trong công ty liên kết	(504.832.648.035)	(161.345.587.300)
Lỗ của các công ty con	506.270.151.588	19.466.600.341
Chênh lệch từ các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(172.913.870.299)	14.974.867.875
Thu nhập từ cổ tức	(144.000.000.000)	-
Chi phí từ thiện không được trừ	80.200.000.000	100.000.000
Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	21.602.276.068	10.358.278.597
Lợi thế thương mại phân bổ	37.669.010.458	471.996.048
Chi phí bán hàng được khấu trừ năm nay	(25.129.411.133)	-
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước	17.205.013.737	-
Doanh thu chưa thực hiện chịu thuế năm nay	2.331.000.000	-
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn góp chưa góp đủ	30.275.547	7.738.222.358
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(12.369.062)	-
Điều chỉnh khác	(3.050.762.044)	25.129.411.133
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	2.610.274.452.517	895.364.751.068
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(35.692.052.873)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	2.610.274.452.517	859.672.698.195
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	(319.652.511.824)	121.787.429.409
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	2.929.926.964.341	737.885.268.786
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	2.929.926.964.341	859.672.698.195
Chi phí thuế TNDN phải nộp ước tính trong năm	585.985.392.868	189.127.993.603
Thuế TNDN phải trả đầu năm	72.999.582.600	63.635.393.421
Nghĩa vụ thuế phát sinh do mua công ty con trong năm	63.280.297.841	15.338.292.177
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	69.827.879.383	89.386.729.361
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(68.000.362.269)	(22.315.885.989)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(344.271.766.727)	(265.156.018.040)
Điều chỉnh khác	(721.330.470)	2.983.078.067
Thuế TNDN phải trả cuối năm	379.099.693.226	72.999.582.600

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí trả nợ trước hạn trích trước và doanh thu chưa thực hiện của dịch vụ trông giữ xe	3.907.202.747	-	3.907.202.747	-
Chi phí bán hàng phục vụ dự án bất động sản	4.347.971.278	5.528.470.449	(5.528.470.449)	5.528.470.449
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	8.255.174.025	5.528.470.449		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(1.621.267.702)	5.528.470.449

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	-	1.674.500.000.000
		Lãi vay phải trả	-	(61.378.357.830)
		Lãi vay đã trả	-	336.920.518.915
		Gốc cho vay phải thu	-	300.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(300.000.000.000)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	-	(271.621.040.755)
		Nhận gốc vay	(7.115.454.052.469)	(7.428.000.000.000)
		Trả gốc vay	7.143.010.876.570	6.192.706.739.000
		Lãi vay phải trả nhập gốc	-	(32.291.715.472)
		Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes đã trả	653.097.334	50.266.569.177
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.415.561.419.672)	-
		Chuyển tiền vào tài khoản quản lý tiền tập trung	4.016.551.091.373	1.109.217.245.623
		Nhận lại tiền từ tài khoản quản lý tiền tập trung	(4.411.856.390.150)	(833.656.164.690)
		Phí quản lý chung phải trả	(103.570.310.538)	(129.020.771.129)
		Phí quản lý chung đã trả	61.088.590.304	50.742.814.764
		Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(4.415.561.419.672)	(490.300.000.000)
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	4.415.561.419.672	585.999.000.000
		Lãi vay phải trả	(221.346.947.349)	(161.358.798.705)
		Lãi vay đã trả	77.919.164.071	164.535.163.403
		Gốc cho vay phải thu	2.650.000.000.000	3.340.800.000.000
Gốc cho vay đã thu	(2.185.800.000.000)	(1.155.000.000.000)		
Lãi cho vay phải thu	33.345.394.445	23.920.319.237		
Lãi cho vay đã thu	(36.752.372.223)	(10.876.902.569)		
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	44.255.614.197	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(44.255.614.197)	-
		Nhận gốc vay	(405.844.385.803)	-
		Thu hệ phải trả	(56.841.420.000)	-
		Thu hệ đã trả	56.841.420.000	-

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

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

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Góp vốn (Thuyết minh số 18.1)	117.851.000.000	300.000.000
		Chi hộ đã trả	40.000.000.000	-
		Trả gốc vay	-	210.000.000.000
Công ty TNHH MTV Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(16.510.620.000)	(52.021.010.000)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	16.510.620.000	30.188.329.641
		Doanh thu cho thuê và dịch vụ liên quan	28.062.814.968	11.470.190.816
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả	(821.806.993.103)	(516.475.951.492)
		Chi phí mua hàng đã trả	702.904.454.135	609.109.452.292
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	24.830.480.856	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(24.830.480.856)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc cho vay phải thu	-	450.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(450.000.000.000)
		Nhận gốc vay	(900.000.000.000)	(650.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	378.378.959.245
		Nhận gốc vay từ bù trừ công nợ ba bên	-	271.621.040.755
		Lãi vay phải trả	(14.913.888.888)	(3.570.421.662)
		Nhận tiền tài trợ	192.358.933.030	111.687.703.684
		Tiền thuê phải trả	(32.482.568.846)	-
		Tiền thuê đã trả	27.842.201.868	-
		Nhận ứng trước để cung cấp dịch vụ	23.613.602.195	-

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

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

35.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	-	9.300.000.000
		Chi phí xây dựng phải trả	(70.533.562.813)	(353.103.312.973)
		Chi phí xây dựng đã trả	-	266.771.438.509
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(303.614.684.478)	(25.266.043.672)
		Chi phí xây dựng đã trả	217.131.962.410	25.245.679.756
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1 ("Công ty Vinhomes 1")	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 4 tháng 2 năm 2016)	Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả	(37.266.446.661)	(195.450.357.967)
		Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả	9.866.831.344	195.162.632.284
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	-	46.407.960.200
		Cổ tức phải thu	144.000.000.000	-
		Cổ tức đã thu	(144.000.000.000)	-
Công ty TNHH MTV Vinpearl Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận góp vốn	-	(277.677.400.000)
		Bán tài sản phải thu	80.297.577.645	-
		Bán tài sản đã thu	(80.297.577.645)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(409.838.070.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	409.838.070.000	-
		Nhận gốc vay	(2.150.000.000.000)	-
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	(49.151.666.666)	-
		Chi phí hợp tác kinh doanh phải trả	(25.034.178.487)	-
		Chi phí hợp tác kinh doanh đã trả	37.397.809.768	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải trả	(409.838.070.000)	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã trả	409.838.070.000	-

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

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

35.1 Những giao dịch trọng yếu của công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đông Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc cho vay phải thu	482.100.000.000	4.975.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	(4.759.035.578.459)	(204.000.000.000)
		Thu gốc cho vay từ bù trừ công nợ ba bên	(154.335.653.940)	-
		Lãi cho vay phải thu	222.152.168.210	21.692.805.555
		Lãi cho vay đã thu	(243.844.973.765)	-
		Mua cổ phần	-	788.500.000.000
		Thu hộ phải trả	(303.873.570.000)	-
		Thu hộ đã trả	303.873.570.000	-
		Điều chuyển gốc vay sang Công ty Hưng Phú	(339.728.767.601)	-
		Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả
Chi phí xây dựng đã trả	13.870.135.945			717.046.067
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê phải trả	(116.003.758.629)	(4.803.076.112)
		Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê đã trả	174.057.450.182	7.210.948.944
		Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu	14.758.892.527	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	14.613.638.124	-
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả	(29.747.276.212)	-
		Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả	29.747.276.212	-
		Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ phải thu	49.483.544.510	-
		Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ đã thu	(46.495.339.339)	-

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
			<i>VND</i>	<i>VND</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu doanh thu chia sẻ từ dịch vụ giáo dục	2.802.145.562	3.334.260.988
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe	-	7.695.600.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thuê phải thu	1.184.932.030	1.504.927.210
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	3.160.576.180	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí quản lý	3.799.353.311	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	6.648.417.327	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			-	2.965.523.005
			17.595.424.410	15.500.311.203
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền vật liệu xây dựng	-	92.633.500.800
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước phí quản lý, thuê mặt bằng	6.308.890.460	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí xây dựng	2.429.982.736	27.670.162
			8.738.873.196	92.661.170.962
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển vào tài khoản của công ty mẹ theo chương trình quản lý tiền tập trung	15.332.869.730	453.984.586.790
		Phải thu lãi vay	2.256.032.557	13.043.416.667
		Chi phí trả hộ	-	24.248.516
Công ty Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay phải thu	58.810.334	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			1.648.089.786	310.725.170
			19.295.802.407	467.362.977.143

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán (Thuyết minh số 20.1)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty mẹ cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý chung phải trả	148.731.322.446	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả thuê mặt bằng và dịch vụ liên quan	56.167.621.037	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ Tổng thầu xây dựng phải trả	34.532.387.088	20.363.916
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về mua hàng hóa	29.765.055.435	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý chung cư và phí môi giới phải trả	27.500.000.000	164.818.558
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả thuê mặt bằng và dịch vụ liên quan	13.355.329.431	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải trả	3.492.186.275	3.172.446.381
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tổng thầu phải trả	-	86.331.874.464
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tổng thầu phải trả	-	1.062.129.461
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 4 tháng 2 năm 2016)	Phí quản lý diện tích công cộng phải trả	-	4.548.561.432
Các công ty khác trong Tập đoàn			26.792.313.300	4.276.391.532
			340.336.215.012	99.576.585.744
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 20.2)				
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng để mua hàng hóa	27.132.974.671	-
			27.132.974.671	-

(*) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 đã sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	283.599.751.314	18.738.616.059
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	49.151.666.666	-
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	37.197.980.556	-
Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	11.138.750.002	-
Công ty Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	9.190.278.269	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	8.380.555.555	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.429.749.998	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.170.555.554	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ bảo vệ phải trả	144.173.333	164.549.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	5.076.916.472
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn (cho đến ngày 4 tháng 2 năm 2016)	Trích trước chi phí cung cấp dịch vụ	-	67.376.505.100
Các công ty khác trong Tập đoàn		Phải trả khác	239.660.000	-
			401.643.121.247	91.356.586.631
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	11.477.905.609	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP		Thu chi hộ phải trả	83.610.228.125	-
Công ty mẹ		Phải trả khác	-	1.634.697.182
Các công ty khác trong Tập đoàn		Phải trả khác	1.330.799.504	-
			22.365.410.011	1.634.697.182

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

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

35.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 7)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi vay phát sinh VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.870.000.000.000	10,5	Ngày 10 tháng 6 năm 2016	Không có	11.570.416.667
		315.800.000.000	7	Ngày 6 tháng 7 năm 2016	Không có	1.473.000.000
		2.185.800.000.000				13.043.416.667

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Lãi vay phát sinh VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.260.000.000.000	7	Ngày 27 tháng 6 năm 2017	Không có	2.197.222.222
		390.000.000.000	7	Ngày 21 tháng 6 năm 2017	Không có	682.500.000
Công ty Năng lượng Hải Linh	Công ty trong cùng Tập đoàn	4.200.738.202	7	Ngày 21 tháng 10 năm 2017	Không có	58.810.335
		2.654.200.738.202				2.938.532.557

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

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

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

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

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

35.4 Chi tiết các khoản đi vay các bên liên quan (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư vay VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.768.435.175.899	7	Ngày 31 tháng 1 năm 2017	Không có
		316.008.000.000	7	Ngày 9 tháng 6 năm 2017	Không có
		308.000.000.000	7	Ngày 28 tháng 4 năm 2017	Không có
		143.000.000.000	7	Ngày 8 tháng 6 năm 2017	Không có
		130.000.000.000	7	Ngày 29 tháng 1 năm 2017	Không có
		91.000.000.000	7	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Không có
		60.000.000.000	7	Ngày 9 tháng 6 năm 2017	Không có
		57.000.000.000	7	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	606.300.000.000	7	Ngày 22 tháng 2 năm 2017	Không có
Công ty Sài Đông	Công ty trong cùng Tập đoàn	405.844.385.803	7	Ngày 5 tháng 9 năm 2017	Không có
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty trong cùng Tập đoàn	2.110.000.000.000	7	Ngày 5 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	900.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 3 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	335.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	28.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty trong cùng Tập đoàn	43.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	Công ty trong cùng Tập đoàn	16.000.000.000	7	Ngày 14 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	600.000.000.000	7	Ngày 13 tháng 7 năm 2017	Không có
Công ty Tây Tăng Long	Công ty trong cùng Tập đoàn	12.090.490.328	7	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Không có
		8.929.678.052.030			

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.648.549.290.410	795.075.484.745
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>1.648.549.290.410</u>	<u>795.075.484.745</u>

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	200.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.243	3.975
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.243	3.975

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

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các căn hộ tại dự án bất động sản của Công ty và các Công ty con, cung cấp dịch vụ cho thuê quầy hàng, văn phòng tại các trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại bất động sản đầu tư của Công ty và các Công ty con;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các cửa hàng bán lẻ.
- ▶ Kinh doanh vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm dịch vụ công viên theo chủ đề, làng ẩm thực và các dịch vụ tham quan du lịch khác.
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục, cung cấp nước sạch và các dịch vụ khác.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản và dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu							
Doanh thu cho bên thứ ba	9.472.199.089.566	190.545.532.140	987.473.153.808	538.750.231.729	28.408.088.279	-	11.217.376.095.522
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	4.664.887.104	-	720.960.166	-	-	(5.385.847.270)	-
Tổng doanh thu thuần	9.476.863.976.670	190.545.532.140	988.194.113.974	538.750.231.729	28.408.088.279	(5.385.847.270)	11.217.376.095.522
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Chi phí khấu hao Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	52.388.553.965	47.322.271.086	176.788.913.336	60.380.257.668	18.353.529.426	-	355.233.525.481
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	3.433.542.490.666	(51.071.890.010)	(246.955.867.126)	(356.809.719.651)	-	16.200.771.813	2.794.905.785.692
Tài sản							
Đầu tư vào công ty liên kết	6.053.063.803.207	-	1.320.019.178.739	-	1.472.994.551.648	-	8.846.077.533.594
Chi phí vốn tăng trong năm	4.321.248.027.630	682.195.061.732	52.720.352.310	114.800.090.340	-	-	5.170.963.532.012
Tổng tài sản (3)	28.388.859.009.301	2.003.016.169.034	-	698.062.392.174	766.165.554.400	5.664.642.657.542	37.520.745.782.451
Tổng nợ phải trả (4)	17.102.987.661.607	230.839.254.107	-	232.129.056.875	-	10.405.847.662.752	27.971.803.635.341

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: VND

Doanh thu tài chính	822.034.511.730
Chi phí tài chính	(946.663.181.685)
Thu nhập khác	181.549.283.406
Chi phí khác	(38.454.358.354)
Chi phí dự phòng của khoản cho vay	(4.604.782.080)
Tổng cộng	<u>13.861.473.017</u>

Loại trừ:

Thu nhập giữa các bộ phận	2.339.298.796
	<u>16.200.771.813</u>

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.122.655.962.694
Phải thu về cho vay dài hạn	3.989.915.115
Tài sản ngắn hạn khác	96.816.638.037
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(8.733.688.735)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	115.369.577.568
Thuế GTGT được khấu trừ	98.942.332.623
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.255.174.025
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.386.879.738)
Phải thu khác	540.119.773.553
Đầu tư tài chính dài hạn	1.695.613.852.400
Tổng cộng	<u>5.664.642.657.542</u>

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	672.182.791.882
Chi phí lãi vay trích trước	540.714.901.488
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	9.156.627.147.612
Dự phòng dài hạn	36.322.821.770
Tổng cộng	<u>10.405.847.662.752</u>

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN/HN

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu cho bên thứ ba	4.106.026.938.876	785.541.794.493	28.794.234.491	-	4.920.362.967.860
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	764.208.215	66.829.200	-	(831.037.415)	-
Tổng doanh thu thuần	4.106.791.147.091	785.608.623.693	28.794.234.491	(831.037.415)	4.920.362.967.860
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Chi phí khấu hao	28.809.542.420	147.281.550.222	2.825.741.874	-	178.916.834.516
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	161.345.587.300	-	-	-	161.345.587.300
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	988.715.341.556	(88.357.509.233)	(21.079.948.265)	99.193.077.957	978.470.962.015
Tài sản					
Đầu tư vào công ty liên kết	7.167.618.256.359	-	-	-	7.167.618.256.359
Chi phí vốn tăng trong năm	260.057.269.555	798.044.105.052	-	-	1.058.101.374.607
Tổng tài sản (3)	10.029.443.547.892	2.888.562.444.513	516.492.944.784	12.302.364.027.806	25.306.638.567.241
Tổng nợ phải trả (4)	12.514.950.370.463	301.467.002.883	245.870.955.505	5.115.800.313.278	18.178.088.642.129

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

Đơn vị tính: VND

Doanh thu tài chính	89.464.728.244
Chi phí tài chính	(264.363.634.014)
Thu nhập khác	274.581.279.701
Chi phí khác	(489.295.974)
Tổng cộng	<u>99.193.077.957</u>

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Thuế thu nhập hoãn lại	5.528.470.449
Đầu tư tài chính ngắn hạn	418.092.189.939
Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn	2.207.939.790.100
Đầu tư tài chính dài hạn	8.858.115.216.559
Các khoản phải thu về cho vay dài hạn	7.559.839.165
Lãi vay phải thu	29.189.532.825
Thuế GTGT được khấu trừ	25.310.731.089
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	250.790.201
Cổ tức trả trước cho cổ đông nắm cổ phiếu ưu đãi của công ty con	320.153.069.707
Tài sản khác	430.224.397.772
Tổng cộng	<u>12.302.364.027.806</u>

4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

Đơn vị tính: VND

Các khoản vay chịu lãi dài hạn	1.084.796.155.561
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	92.222.428.174
Các khoản vay ngắn hạn	3.887.363.803.720
Các khoản chi phí lãi vay phải trả	48.490.004.511
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.927.921.312
Tổng cộng	<u>5.115.800.313.278</u>

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

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

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty và các công ty con		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp	
		Vốn góp của bên nhận đầu tư	Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	50.000.000.000	3.000.000.000	6,00	-	3.000.000.000
2	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	50.000.000.000	3.000.000.000	6,00	-	3.000.000.000
3	Công ty Vinhomes 2	100.000.000.000	6.000.000.000	6,00	360.000.000	5.640.000.000
4	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	300.000.000.000	93.000.000.000	31,00	9.000.000.000	84.000.000.000
		500.000.000.000	105.000.000.000		9.360.000.000	95.640.000.000

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	15.004.865.282	110.725.988.291
Trên 1 – 5 năm	60.019.461.128	426.195.049.670
Trên 5 năm	659.678.573.636	42.415.315.812
TỔNG CỘNG	734.702.900.046	579.336.353.773

Theo các hợp đồng kinh tế ký vào tháng 12 năm 2014 giữa Công ty Sinh Thái và các đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác xây dựng và khai thác dự án Vincom Quang Trung và Vincom Lê Văn Việt do Công ty Sinh Thái làm chủ đầu tư, các đối tác doanh nghiệp này sẽ nhận được phần tiền thuê điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện hợp đồng này là 30 năm kể từ ngày dự án hoàn thành và được quyết toán, hai bên ký hợp đồng thuê/cho thuê.

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

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	250.414.780.683	52.212.965.886
Trên 1 – 5 năm	445.455.202.248	66.654.027.692
Trên 5 năm	523.148.596.392	-
TỔNG CỘNG	<u>1.219.018.579.323</u>	<u>118.866.993.578</u>

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinhomes Times City tại số 458 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, Quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 2.956 tỷ VND.

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

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

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

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

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

Trong tháng 2 năm 2017, Công ty Sinh Thái, một công ty con, đã nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 680 tỷ VND theo Thỏa thuận đặt cọc ký kết vào ngày 20 tháng 2 năm 2017 để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty liên kết, cho đối tác này.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017