

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 54

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 

Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60871645/18490348

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

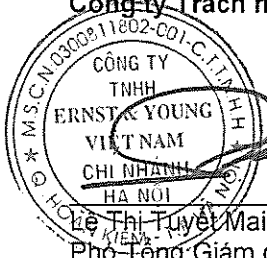
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày,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

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Trần Thanh Thuý
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 RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

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



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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



Trần Thanh Tâm
Người lập



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hoá bất động sản

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

Giá thành của hàng hoá bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.732.951	75.618.952
Tiền gửi ngân hàng	389.937.138.378	484.953.578.957
TỔNG CỘNG	389.942.871.329	485.029.197.909

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	6.629	6.640

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

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

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

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

5.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	395.989.298.838	58.511.179.390
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	36.712.658.040	36.712.658.040
- Các khoản phải thu khách hàng khác	359.276.640.798	21.798.521.350
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.034.916.337	6.475.589.688
TỔNG CỘNG	400.024.215.175	64.986.769.078
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp (i)	339.728.767.601	-
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	24.697.885.462	22.139.790.100
Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.200.738.202	4.771.000.000.000
TỔNG CỘNG	368.627.391.265	4.793.139.790.100
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
TỔNG CỘNG	3.989.915.115	7.559.839.165

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

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

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

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

8. NỢ XẤU

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

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.794.869.124.533	-	5.925.886.077.510	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	33.995.182.247	-	43.914.773.561	-
TỔNG CỘNG	4.828.864.306.780	-	5.969.800.851.071	-

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	214.287.494.740	339.189.167.134
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	89.606.187.509	87.778.670.575
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.858.513.599	7.671.506.576
TỔNG CỘNG	307.752.195.848	434.639.344.285

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Hệ thống thiết bị điện (i)	96.816.638.030	109.019.686.215
TỔNG CỘNG	96.816.638.030	109.019.686.215

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy
tính

Nguyên giá:

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

Giá trị hao mòn lũy kế:

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

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	103.935.735
Số cuối năm	51.227.590

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

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

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 80,94% cổ phần Công ty Sinh Thái từ các cá nhân với tổng giá phí là 6.013 tỷ VND. Theo đó, Công ty Sinh Thái trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Sinh Thái đang nắm giữ các khoản đầu tư vào ba (03) công ty con và hai (02) công ty liên kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty cũng gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con sau:
 - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam;
 - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm; và
 - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia.
- (ii) Vào ngày 26 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Vinpearlland từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí là 4.415 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearlland trở thành công ty con của Công ty. Vào ngày 24 tháng 11 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 2% phần vốn góp trong Công ty Vinpearlland cho các đối tác doanh nghiệp.

 Công ty Vinpearlland sau đó phát hành thêm 13.216.067 cổ phần cho Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Phú Quốc ("Công ty Vinpearl Phú Quốc"), một công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 21 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc mua lại toàn bộ số cổ phần của Công ty Vinpearlland nắm giữ bởi Công ty Vinpearl Phú Quốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm 98,19% quyền biểu quyết trong công ty con này.
- (iii) Vào ngày 1 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 29% phần vốn góp trong Công ty VinDS từ các cá nhân với tổng giá phí 203 tỷ VND. Qua đó, Công ty sở hữu 99% phần vốn góp trong công ty con này tại ngày báo cáo.
- (iv) Vào ngày 14 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec") đã hoàn thành việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Qua đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty Vinmec giảm xuống còn 45,05% và Công ty Vinmec trở thành công ty liên kết của Công ty (Thuyết minh 17.2).
- (v) Vào ngày 1 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận cho các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí 450 tỷ VND. Theo đó, Công ty này không còn là công ty con của Công ty.

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

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

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

- (i) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 30% vốn góp trong Công ty VinEco từ các cá nhân với tổng giá phí 600 tỷ VND. Qua đó, Công ty VinEco trở thành công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ sở hữu tại ngày báo cáo là 30,00%.
- (ii) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty Vincom Retail đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 07/2016/NQ-ĐHĐCĐ-Vincom Retail về việc tăng vốn điều lệ công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP nắm toàn bộ quyền góp thêm vốn với tổng giá trị vốn góp thêm là 4.002 tỷ VND. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincom Retail giảm xuống còn 15,52%, và Công ty Vincom Retail không còn là công ty liên kết của Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

- (i) Vào ngày 7 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") đã hoàn tất việc chia tách một phần tài sản và vốn của Công ty Vinpearl để thành lập công ty mới (công ty được tách) là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl. Theo đó, khoản đầu tư của Công ty tại Công ty Vinpearl trước đây được tách ra với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl cùng là 10,30%.
- (ii) Vào ngày 13 tháng 7 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 1,2% cổ phần trong Công ty Mỹ Tri từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 32 tỷ VND.
- (iii) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2 đã được sáp nhập vào Công ty Xây dựng Vincom 3. Vào ngày 12 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty Xây dựng Vincom 3 với số tiền là 14,7 tỷ VND.
- (iv) Vào ngày 4 tháng 11 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 0,02% cổ phần trong Công ty Ngôi Sao Phương Nam cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 100 triệu VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này là 0,98%.
- (v) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 3% cổ phần trong Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh từ một cổ đông cá nhân với giá phí là 3,4 tỷ VND.
- (vi) Vào ngày 15 tháng 1 năm 2016, Công ty TNHH Thương mại Vinpro, Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu Tốc và các công ty khác trong cùng Tập đoàn đã hoàn tất việc sáp nhập vào Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"). Qua đó, Công ty cũng nắm cổ phần của Công ty Vincommerce. Vào ngày 6 tháng 5 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Vincommerce cho các cá nhân, với giá phí chuyển nhượng là 65 tỷ VND.
- (vii) Vào ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hoa Hương Dương cho các cá nhân, với tổng giá phí chuyển nhượng là 55 tỷ VND.

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

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

18.1 Phải trả người bán

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn cho người bán	1.087.988.322.799	1.087.988.322.799	500.020.981.288	500.020.981.288
Trong đó:				
Một nhà 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
Một nhà thầu xây dựng	125.643.164.410	125.643.164.410	-	-
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
Phải trả ngắn hạn cho người bán khác	446.146.693.888	446.146.693.888	142.716.775.672	142.716.775.672
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	254.924.894.679	254.924.894.679	13.244.711.280	13.244.711.280
TỔNG CỘNG	1.342.913.217.478	1.342.913.217.478	513.265.692.568	513.265.692.568

18.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (*)	8.054.686.483.869	7.927.693.636.198
TỔNG CỘNG	8.054.686.483.869	7.927.693.636.198

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

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

22. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm		
	Giá trị				Giá trị		
Vay ngắn hạn							
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.740.000.000.000	3.740.000.000.000	9.794.688.771.606	(6.744.109.209.904)	6.790.579.561.702	6.790.579.561.702	
Vay dài hạn đến hạn trả	147.363.803.719	147.363.803.719	-	(147.363.803.719)	-	-	
	<u>3.887.363.803.719</u>	<u>3.887.363.803.719</u>	<u>9.794.688.771.606</u>	<u>(6.891.473.013.623)</u>	<u>6.790.579.561.702</u>	<u>6.790.579.561.702</u>	
Vay dài hạn							
Trái phiếu phát hành (i)	696.711.458.333	696.711.458.333	3.288.541.667	(700.000.000.000)	-	-	
Vay ngân hàng	294.727.607.436	294.727.607.436	-	(294.727.607.436)	-	-	
	<u>991.439.065.769</u>	<u>991.439.065.769</u>	<u>3.288.541.667</u>	<u>(994.727.607.436)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
TỔNG CỘNG	<u>4.878.802.869.488</u>	<u>4.878.802.869.488</u>	<u>9.797.977.313.273</u>	<u>(7.886.200.621.059)</u>	<u>6.790.579.561.702</u>	<u>6.790.579.561.702</u>	

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

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

24.3 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

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

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

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

25. DOANH THU (tiếp theo)

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

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty con (cho đến ngày 1 tháng 11 năm 2016)	Gốc cho vay phải thu	482.100.000.000	4.975.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	(4.759.035.578.459)	(204.000.000.000)
		Thu gốc cho vay từ bù trừ công nợ ba bên	(154.335.653.940)	-
		Lãi cho vay phải thu	222.152.168.210	21.692.805.555
		Lãi cho vay đã thu	(243.844.973.765)	-
		Mua cổ phần	-	788.500.000.000
		Thu hộ phải trả	(303.873.570.000)	-
		Thu hộ đã trả	303.873.570.000	-
		Điều chuyển gốc vay sang Công ty Hưng Phú	(339.728.767.601)	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo phải trả	(37.266.446.661)	(195.450.357.967)
		Phí tư vấn, môi giới và quảng cáo đã trả	9.866.831.344	350.873.904.824
Công ty Vinmec (*)	Công ty liên kết	Góp vốn	283.677.400.000	-
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	-	(31.590.638.400)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	-	51.180.640.001
		Gốc cho vay phải thu	-	600.000.000.000
		Gốc cho vay đã thu	-	(600.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	44.255.614.197	-
		Chuyển nhượng cổ phần đã thu	(44.255.614.197)	-
		Nhận gốc vay	(405.844.385.803)	-
		Lãi vay phải trả	(9.190.278.269)	-
		Thu hộ phải trả	(56.841.420.000)	-
		Thu hộ đã trả	56.841.420.000	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	(11.467.823.371)	(5.766.292.377)
		Chi phí xây dựng đã trả	13.870.135.945	717.046.067
Công ty Vincom Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn	117.851.000.000	300.000.000
		Trả gốc vay	-	210.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ phải trả	(12.299.640.020)	(8.417.314.000)
		Phí dịch vụ bảo vệ đã trả	12.217.140.020	8.252.765.000
Công ty Cổ phần Vinpearlland	Công ty con	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	(12.779.850.000)	(13.563.966.500)
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ đã trả	10.599.000.000	12.711.966.054

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê phải trả Phí dịch vụ quản lý diện tích cho thuê đã trả Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất phải trả Chuyển nhượng nhà sinh hoạt cộng đồng và quyền sử dụng đất đã trả	(27.450.650.044) 33.607.294.644 14.758.892.527 (14.613.638.124) (29.747.276.212) 29.747.276.212	(4.803.076.112) 7.210.948.944 - - - -
Công ty VinCommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua hàng phải trả Chi phí mua hàng đã trả Doanh thu cho thuê văn phòng phải thu Doanh thu cho thuê văn phòng đã thu	(798.968.492.876) 682.089.331.380 24.503.526.456 (24.503.526.456)	(516.475.951.492) 609.109.452.292 - -
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 Chuyển nhượng cổ phần đã trả Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(409.838.070.000) 409.838.070.000 (2.150.000.000.000) 40.000.000.000 (49.151.666.666)	- - - -
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Gốc cho vay phải thu Gốc cho vay đã thu Nhận gốc vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	- - (900.000.000.000) - (14.913.888.888)	450.000.000.000 (450.000.000.000) (650.000.000.000) 378.378.959.245 (3.570.421.662)
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả Chi phí xây dựng đã trả	(71.964.865.611) 37.013.823.089	(25.266.043.672) 25.245.679.756
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn Cổ tức phải thu Cổ tức đã thu	- 144.000.000.000 (144.000.000.000)	46.407.960.200 - -
Công ty VinDS	Công ty con	Góp vốn	-	490.000.000.000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

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

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đến 1 năm	1.043.209.112	1.043.209.112
Trên 1 đến 5 năm	4.172.836.448	4.172.836.448
Trên 5 năm	40.685.155.372	41.728.364.484
TỔNG CỘNG	45.901.200.932	46.944.410.044

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Đến 1 năm	93.402.539.919	52.212.965.886
Trên 1 đến 5 năm	73.251.650.788	66.654.027.692
TỔNG CỘNG	166.654.190.707	118.866.993.578

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017