

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV/2015

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

MỤC LỤC

Thông tin chung

Báo cáo của Ban Giám đốc

Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4-2015

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4-2015

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 4-2015

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4-2015

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 22 tháng 06 năm 2015.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Bà Trần Hoài An	Thành viên	
Bà Ngô Mai Chi	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thanh Mai	Trưởng ban
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đông

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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



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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính mười hai tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Trưởng Ban Giám đốc:


Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 14 tháng 02 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.933.078.884.238	3.445.906.424.776
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	18.714.197.516	49.226.318.005
111	1. Tiền		15.714.197.516	45.226.318.005
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	4.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	747.596.757.255	612.900.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		747.596.757.255	612.900.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.789.296.594.293	2.417.571.135.499
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	31.570.539.830	295.464.197.853
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	125.094.455.650	292.102.759.569
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.336.898.900.000	1.594.096.857.937
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	306.751.326.470	246.925.947.797
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho	9	366.601.273.902	285.444.319.122
141	1. Hàng tồn kho		397.303.023.199	316.146.068.419
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.701.749.297)	(30.701.749.297)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.870.061.272	80.764.652.150
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	8.266.170.159	2.538.553.867
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.544.526.689	76.359.683.389
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		59.364.424	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	1.866.414.894

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Phân loại lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.446.052.649.073	6.841.928.552.457
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		15.000.000	
220	I. Tài sản cố định		967.499.594.015	973.042.216.478
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	965.250.183.870	970.603.115.402
222	Nguyên giá		1.063.824.220.116	1.021.693.792.314
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.574.036.246)	(51.090.676.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.249.410.145	2.439.101.076
228	Nguyên giá		2.873.822.500	2.511.542.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(624.412.355)	(72.441.424)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		1.177.686.923.263	1.117.603.090.858
	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		240.000.000	
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	1.177.446.923.263	1.117.603.090.858
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	13	187.615.708.072	4.563.913.647.433
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.1		3.674.730.081.718
255	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	187.615.708.072	889.183.565.715
260	IV. Tài sản dài hạn khác		113.235.423.723	187.369.597.688
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	113.235.423.723	187.369.597.688
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.379.131.533.312	10.287.834.977.233

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.084.805.523.631	7.519.470.125.027
310	I. Nợ ngắn hạn		2.737.345.844.931	6.614.065.849.120
311	1. Phải trả người bán	17	99.005.566.526	212.515.408.203
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		9.511.848.484	45.616.051
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	21.212.649.725	180.672.162.016
314	4. Phải trả người lao động		4.033.421.450	221.953.271
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	1.331.733.277.631	1.199.842.784.563
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.203.739.611	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	381.352.898.861	4.317.140.418.514
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	833.300.000.000	644.000.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		52.992.442.643	59.627.506.502
330	II. Nợ dài hạn		347.459.678.700	905.404.275.907
337	1. Phải trả dài hạn khác		7.459.678.700	5.404.275.907
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	340.000.000.000	900.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	2,269,857,545,468	2.744.609.195.984
410	I. Vốn chủ sở hữu		2,269,857,545,468	2.744.609.195.984
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.068.055.795.469	1.542.807.445.984
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		24.468.464.213	23.755.656.222
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.379.131.533.312	10.287.834.977.233

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	8.768	187



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng




Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	381.092.164.758	8.077.521.894.087
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	381.092.164.758	8.077.521.894.087
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(232.891.770.031)	(5.476.668.034.824)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		148.200.394.727	2.600.853.859.263
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	326.042.526.877	161.752.518.686
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(164.322.437.442) (153.374.346.604)	(703.649.720.329) (688.009.878.400)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		348.960.203.152	(161.491.113.864)
25	9. Chi phí bán hàng		(6.197.375.605)	(48.392.479.568)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(99.861.694.115)	(159.935.854.804)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		552.821.617.595	1.689.137.209.384
31	12. Thu nhập khác	26	291.645.797	154.190.282.102
32	13. Chi phí khác	26	(5.141.188.015)	(22.146.293.181)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		(4.849.542.218)	132.043.988.921
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN		547.972.075.377	1.821.181.198.305
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(22.085.916.503)	(436.578.519.253)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	-	(4.242.056.023)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		525.886.158.874	1.380.360.623.028
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	21	525.173.350.883	1.380.044.208.329
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		712.807.990	316.414.699

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	4.377	11.501
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		547.972.075.377	1.821.181.198.305
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		47.961.876.701	29.191.163.964
03	Các khoản dự phòng			36.910.458.095
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(198.485.393.209)	(161.714.292.971)
05	(Lãi)/lỗ từ công ty liên kết			161.491.113.864
06	Chi phí lãi vay	25	153,374,346,604	688.009.878.400
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		550,822,905,474	2.575.069.519.656
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		534.733.287.418	(159.374.413.993)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(81.083.501.216)	4.462.064.163.848
11	Giảm các khoản phải trả		(4,826,213,600,618)	(3.575.284.436.626)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(14,116,682,803)	(101.510.245.584)
14	Tiền lãi vay đã trả		(163,619,419,351)	(299.945.293.618)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(189,615,242,093)	(511.979.251.644)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(4,189,092,253,190)	2,389,040,042,039
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(20.053.299.731)	(299.676.598.856)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		705.021.157	
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		1.254.017.304.263	(1989.474.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		410.750.401.270	1.552.293.072.990
25	Tiền chi để mua cổ phần công ty con		-	(2.314.110.811.685)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		3,674,730,081,718	366,240,844,197
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		109.730.875.074	181.666.504.880
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		5,429,880,383,751	(2,503,060,988,474)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		548.015.414.310	3.507.962.000.000
36	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.759.414.061.520)	(3.609.000.000.000)
	Cổ tức trả cho cổ đông		(59.901.603.840)	(85.380.095.127)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		(1,271,300,251,05)	(186.418.095.127)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(30.512.120.489)	(300.439.041.561)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		49.226.318.005	349.665.359.567
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	18.714.197.516	49.226.318.005

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam và Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 22 tháng 06 năm 2015.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 2 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 TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO (“Công ty ISADO”)	70,00	70,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội	▶ Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân (“Công ty Hồng Ngân”)	98,99	98,99	Số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	▶ Xây dựng, kinh doanh bất động sản

Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO (“Công ty ISADO”)

Công ty ISADO là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận Kinh doanh số 0106311781 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 9 năm 2013 và nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 30 tháng 9 năm 2013. Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng và cho thuê nhà các loại, trung tâm thương mại, văn phòng, và cung cấp các dịch vụ giải trí, tiến hành các hoạt động đầu tư góp vốn và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân (“Công ty Hồng Ngân”)

Vào ngày 10 tháng 9 năm 2014, Công ty đã hoàn tất việc mua 98.99% cổ phần của Công ty Hồng Ngân từ các cá nhân với tổng giá phí là 2.316 tỷ đồng Việt Nam, theo đó, Công ty Hồng Ngân trở thành công ty con của Công ty. Công ty Hồng Ngân đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên khu đất có diện tích 176.300 m2 tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của Công ty Hồng Ngân là việc mua một nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản được mua dựa trên giá trị hợp lý của các tài sản đó tại ngày mua, và phần giá phí còn lại được phân bổ cho giá trị của quyền phát triển dự án và được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông thiểu số cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản được mua. Các tài sản được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản tương tự của Công ty.

Công ty Hồng Ngân là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104197569 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần gần nhất ngày 22 tháng 9 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

Niên độ kế toán của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Các công ty con được hợp nhất Quý 4 toàn bộ kể từ ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính Quý 4 của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý 4 của Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 31.

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 181/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 200 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của nguyên vật liệu xây dựng được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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 hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 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 doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

3.9 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn, và các chi phí phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho phần diện tích đất thuê thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside được Nhà nước bồi hoàn.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn/Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn/ Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán

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

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

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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Tiền mặt	660.633.234	394.369.601
Tiền gửi ngân hàng	15.053.564.282	44.831.948.404
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	18.714.197.516	49.226.318.005

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>(Phân loại lại)</i>			
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (i)			612.900.000.000	612.900.000.000
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn phải thu hồi (ii)	747.596.757.255	747.596.757.255	-	-
TỔNG CỘNG	747.596.757.255	747.596.757.255	612.900.000.000	612.900.000.000

(i) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng với kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất từ 5,1%/năm đến 5,8%/năm.

(ii) Đây là các khoản tiền gửi dài hạn tại các ngân hàng đến hạn thu hồi và hưởng lãi suất là 7,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản	916.345.545	7.951.180.755
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	15.682.717.876	285.101.890.923
Phải thu từ kinh doanh nhà hàng	2.265.500.114	2.411.126.175
Phải thu khác	12.705.976.295	-
	<u>31.570.539.830</u>	<u>295.464.197.853</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	31.570.539.830	130.099.557.356
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>	-	165.364.640.497
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Trả trước cho người bán nhà thầu xây dựng	123.052.993.093	244.837.869.588
Các khoản trả trước cho người bán khác	2.041.462.557	47.264.889.981
	<u>125.094.455.650</u>	<u>292.102.759.569</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

Trả trước cho người bán chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu xây dựng thực hiện dự án khu đô thị Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam và khoản trả trước cho trung tâm phát triển quỹ đất & quản lý duy tu hạ tầng đô thị quận Cầu Giấy về chi phí GPMB tại DA công viên hồ điều hòa.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	121.054.170.839	51.211.478.254
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	29.568.486.977	134.370.760.096
Phải thu từ Quỹ thiện tâm	-	5.019.853.792
Phải thu khác	156.128.668.654	56.323.855.655
	<u>306.751.326.470</u>	<u>246.925.947.797</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải thu khác</i>	36.576.069.514	63.344.000.276
<i>Các khoản phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	270.175.256.956	183.581.947.521

(i) Theo Thỏa thuận Quản lý dòng tiền tập trung số 13/2014/DTTT/VINGROUP ký ngày 15 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, sẽ thực hiện quản lý tiền gửi ngân hàng tập trung cho toàn bộ Tập đoàn tại Ngân hàng 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Hàng hóa để bán	36.640.205.602	-	-	-
Bất động sản để bán				
đang xây dựng (i)	223.810.245.047	-	182.100.587.749	-
Hệ thống thiết bị điện (ii)	122.806.997.187	(30.701.749.297)	122.806.997.187	(30.701.749.297)
Chi phí XDCB dở dang	1.164.623.507	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	10.775.361.816	-	4.816.712.694	-
Công cụ, dụng cụ	2.105.590.040	-	6.421.770.789	-
TỔNG CỘNG	397.303.023.199	(30.701.749.297)	316.146.068.419	(30.701.749.297)

- (i) Đây là chi phí trực tiếp liên quan đến việc thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và phần mở rộng phía Nam nghĩa trang Mai Dịch, thuộc địa phận quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội mà Công ty là chủ đầu tư. Các chi phí này chủ yếu bao gồm chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí khảo sát và các chi phí liên quan khác.
- (ii) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Điện lực Hà Nội. Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho dựa trên việc ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Nhà cửa kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý và tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	790.331.640.887	105.634.049.939	6.572.990.550	119.155.110.938	1.021.693.792.314
Mua trong kỳ	992.401.934	1.609.411.463	2.066.776.290	197.580.000	4.866.169.687
Phân loại lại	19.257.287.191	64.067.020.848	-	(45.258.982.361)	38.065.325.678
Giảm khác (i)	-	-	(348.590.550)	(452.477.013)	(801.067.563)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>810.581.330.012</u>	<u>171.310.482.250</u>	<u>8.291.176.290</u>	<u>73.641.231.564</u>	<u>1.063.824.220.116</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	14.418.327.994	30.323.722.120	3.477.118.794	2.871.508.004	51.090.676.912
Khấu hao trong kỳ	26.810.639.306	14.021.001.887	338.857.033	6.312.861.108	32.446.948.959
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>41.228.967.300</u>	<u>44.344.724.007</u>	<u>3.815.975.827</u>	<u>9.184.369.112</u>	<u>98.574.036.246</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>775.913.312.893</u>	<u>75.310.327.819</u>	<u>3.095.871.756</u>	<u>116.283.602.934</u>	<u>970.603.115.402</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>769.352.362.712</u>	<u>126.965.758.243</u>	<u>4.475.200.463</u>	<u>64.456.862.452</u>	<u>965.250.183.870</u>

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

vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

- (i) Bao gồm các trang thiết bị được phân loại sang công cụ dụng cụ theo sau khi tiến hành kiểm kê thực tế.

Chi tiết về tài sản cố định hữu hình được sử dụng làm tài sản thế chấp được trình bày tại Thuyết minh số 19.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	151.542.500	2.360.000.000	2.511.542.500
- Mua trong kỳ	106.480.000	255.800.000	362.280.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	258.022.500	2.615.800.000	2.873.822.500
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	72.441.424	-	72.441.424
- Hao mòn trong kỳ	30.116.777	521.854.154	551.970.931
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	102.558.200	521.854.154	624.412.355
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	79.101.076	2.360.000.000	2.439.101.076
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	155.464.300	2.093.945.846	2.249.410.145

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	76.750.014.828	76.750.014.828
Chi phí xây dựng	97.206.541.531	67.991.182.459
Chi phí thẩm định, giám sát dự án	51.644.315.366	24.715.300.114
Quyền phát triển dự án	933.715.155.130	933.715.155.130
Chi phí khác	18.130.896.408	14.431.438.327
	1.177.446.923.263	1.117.603.090.858

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục bệnh viện thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside, dự án Greencity của công ty Hồng Ngân, dự án ISADO bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng, chi phí khác.
- ▶ Quyền phát triển dự án được ghi nhận vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh khi Công ty đầu tư vào Công ty Hồng Ngân trong năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		44,9%

Đầu tư vào công ty liên kết là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, một công ty trong cùng Tập đoàn, với số lượng cổ phiếu là 89.800.000 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ lợi ích là 44,9%.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ VNĐ. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ VNĐ. Công ty Nam Hà Nội sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 17, được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2013. Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại khu văn phòng, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản và hiện đang đang trong quá trình đầu tư và phát triển Dự án Vinhomes Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác có địa chỉ tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Trong năm 2015 Công ty đã chuyển nhượng 39.9% cổ phần Công ty Nam Hà Nội, do vậy đến 31 tháng 12 năm 2015 Công ty Nam Hà Nội không còn là Công ty liên kết. Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Nam Hà Nội theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại Ngày 31 tháng 12 năm 2015 được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
		(trình bày lại)
Số đầu năm		4.285.221.195.582
Phân bổ lợi thế thương mại		(351.499.056.463)
Cổ tức nhận được trong năm		(449.000.000.000)
Phân lợi nhuận sau thuế chia trong năm (*)		190.007.942.599
Số cuối năm		3.674.730.081.718

13.2 Đầu tư dài hạn khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Đầu tư vào Đồng Phú Hưng – Bình Thuận	28.500.000.000	
Đầu tư dài hạn khác	159.115.708.072	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	-	889.183.565.715
TỔNG CỘNG	187.615.708.072	889.183.565.715

(*) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên một năm tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có lãi suất 6.5-7.5%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Công cụ dụng cụ (i)	44.874.974.686	106.227.219.429
Tiền thuê đất trả trước	62.913.744.247	65.186.524.938
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.446.704.790	15.955.853.321
TỔNG CỘNG	<u>113.235.423.723</u>	<u>187.369.597.688</u>

(i) Bao gồm chi phí công cụ dụng cụ phục vụ cho hoạt động của khu phức hợp Âm thực và Giải trí Almaz được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Thuế thu nhập cá nhân	3.437.125.118	18.922.898.594	22.087.625.732	272.397.981
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	176.430.607.415	24.529.383.508	189.615.242.093	11.344.748.830
Các khoản phải nộp nhà nước khác	804.429.483	10.476.842.176	1.685.768.745	9.595.502.914
	<u>180.672.162.016</u>	<u>53.935.124.278</u>	<u>213.394.636.570</u>	<u>21.212.649.725</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Trích trước lãi vay	19.384.794.229	562.852.614.125
Trích trước chi phí xây dựng dự án khu đô thị Vinhomes Riverside	335.451.270.482	563.459.164.854
Cổ tức phải trả	939.946.899.900	
Các khoản chi phí phải trả khác	36.950.313.020	73.531.005.584
	<u>1.331.733.277.631</u>	<u>1.199.842.784.563</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>374.923.182.638</i>	<i>1.143.163.943.577</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>956.810.094.993</i>	<i>56.678.840.986</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
17. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả nhà cung cấp xây dựng, dịch vụ	98.075.087.895	90.161.264.060	163.733.557.181	163.733.557.181
Phải trả đối tượng khác	930.478.631	930.478.631	48.781.851.022	48.781.851.022
	99.005.566.526	91.091.742.691	212.515.408.203	212.515.408.203
<i>Trong đó</i>				
Phải trả khác	91.091.742.691	91.091.742.691	80.747.902.418	80.747.902.418
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	7.913.823.835	7.913.823.835	131.767.505.785	131.767.505.785

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	276.847.597.487	4.199.312.091.675
Đặt cọc thuê gian hàng		1.396.710.000
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Thành phố Xanh	100.536.620.000	100.536.620.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	3.968.681.374	15.894.996.839
	381.352.898.861	4.317.140.418.514
<i>Trong đó</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	77.535.805.812	4.008.774.970.429
Phải trả khác	303.817.093.049	308.365.448.085

(i) Bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 77 tỷ VND từ một công ty trong Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, cho mục đích nhận chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Nam Hà Nội. Khoản đặt cọc 199 tỷ VND từ một cá nhân cho mục đích nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty vào Công ty ISADO, công ty con.

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng	300.000.000.000	195.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	533.300.000.000	449.000.000.000
	833.300.000.000	644.000.000.000
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng	340.000.000.000	900.000.000.000
	340.000.000.000	900.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.173.300.000.000	1.544.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

19.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng được trình bày như sau:

(i) Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam như sau:

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 VNĐ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
01/2011/HĐTD-Saidong	<u>640.000.000.000</u>	10 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank
	<u>640.000.000.000</u>		
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn	340.000.000.000		
Vay dài hạn đến hạn trả	300.000.000.000		

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm E3, E6 - HH1, G1, G2, một phần G3, E8 - H1. Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- ▶ 20.096.805 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Hoàng Gia;
- ▶ Quyền sử dụng 18.435,9 m2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Cổ phần Vinpearl góp vốn với Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một;
- ▶ Tài sản hình thành trong tương lai trên khu đất E3 tại dự án Vinhomes Riverside của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Việt Nam;
- ▶ Quyền tài sản hình thành từ Hợp đồng chuyển nhượng khu đất E3 ; và Quyền tài sản hình thành từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty và một số chủ đầu tư thứ cấp.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN/HN

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

vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
Cho giai đoạn năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.587.713.362.655	2.789.515.112.656
- Lợi nhuận trong năm	-	-	1.380.044.208.329	1.380.044.208.329
- Chia cổ tức	-	-	(1.424.950.125.000)	(1.424.950.125.000)
Vào ngày 30 tháng 12 năm 2014	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.542.807.445.984	2.744.609.195.984
Cho giai đoạn năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.542.807.445.984	2.744.609.195.984
- Phát sinh trong năm	-	-	525.173.350.885	525.173.350.885
- Chia cổ tức	-	-	(999.925.001.400)	(999.925.001.400)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.068.055.795.469	2.269.857.545.468

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

21. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Số dư đầu năm	23.755.656.222	3.173.147.866
Công ty mua cổ phần công ty con		23.490.000.098
Lợi nhuận được chia	712.807.991	316.414.699
Giảm lợi ích cổ đông thiểu số do thanh lý cty con		(3.223.906.441)
Số dư cuối năm	24.468.464.213	23.755.656.222

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tổng doanh thu		
Trong đó		
Doanh thu từ bất động sản chuyển nhượng	(11.497.000.000)	8.018.352.900.301
Doanh thu cung cấp dịch vụ	293.937.291.866	59.168.993.786
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	101.480.838.060	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	381.092.164.758	8.077.521.894.087

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh chủ yếu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật thuộc hạng mục biệt thự tại Dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho các nhà đầu tư thu cấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Lãi tiền gửi	198.617.113.113	137.677.178.790
Lãi từ các khoản cho vay	-	-
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần công ty con	127.408.453.202	24.037.114.181
Doanh thu hoạt động tài chính khác	16.960.562	38.225.715
	326.042.526.877	161.752.518.686

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	-	5.365.559.458.792
Chi phí từ cung cấp các dịch vụ	57.565.544.192	80.406.826.735
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	30.701.749.297
Chi phí từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	175.326.225.839	-
	232.891.770.031	5.476.668.034.824

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.016.736.490	132.772.862.944
- Chi phí nhân công	22.770.806.690	12.039.685.990
- Chi phí từ thiện	2.639.299.299	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	34.434.851.636	15.123.305.870
TỔNG CỘNG	99.861.694.115	159.935.854.804

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Chi phí lãi vay	153.374.346.604	688.009.878.400
Chi phí thu xếp khoản vay	10.946.588.523	14.657.534.253
Chi phí tài chính khác	1.502.315	982.307.676
	164.322.437.442	703.649.720.329

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng		65.539.980.704
Tiền giải phóng mặt bằng được bồi hoàn từ nhà nước		87.825.210.626
Thu nhập khác	291.645.797	825.090.770
Chi phí khác		
Chi phí khác	5.141.188.015	22.146.293.180
GIÁ TRỊ THUẦN	(4.849.542.218)	132.043.988.920

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm là 22% lợi nhuận chịu thuế. Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.085.916.503	436.578.519.253
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	-	4.242.056.023
	22.085.916.503	440.820.575.276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty mẹ và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 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 mẹ và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày
 Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Lợi nhuận thuần trước thuế	547.972.075.377	1.821.181.198.305
Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán		
(Lãi)/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(348.960.203.152)	161.491.113.864
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ	-	48.586.054.348
Chi phí không được trừ khác	7.762.788.464	51.095.232.085
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	206.762788.464	2.082.353.598.602
Lỗ của các công ty con	-	-
Lỗ năm trước chuyển sang	43.056.146.500	(97.903.882.793)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	163.706.641.964	1.984.449.715.809
<i>Trong đó:</i>		
Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh khác (thuế suất 20%)	83.461.704	165.619.035
Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường (thuế suất 22%)	43.056.146.500	97.903.882.793
Lãi từ hoạt động khác	32.088.222.864	
Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường công ty con (thuế suất 22%)	88,478,810,896	28.476.767.677
Lãi từ các hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 22%)	-	1.955.807.329.096
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	22.085.916.503	436.578.519.253
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	176.430.607.415	313.796.419.643
Thuế TNDN tăng thêm từ mua công ty con mới	1.712.693.461	4.357.504.330
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiền độ của khách hàng		10.272.869.761
Điều chỉnh khác	730.773.544	(60.092.680)
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiền độ của khách hàng được bù trừ trong năm	-	(76.535.361.246)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(189.615.242.093)	(511.979.251.644)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 15)	11.344.748.830	176.430.607.415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm như sau:

		Đơn vị tính: VNĐ			
		<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u>	
		31 tháng 12 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tài sản thuế TNDN hoãn lại					
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ		-			- (4.242.056.023)
		-			-
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất				-	- (4.242.056.023)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	3.638.453.233.182
		Gốc vay đã thu	(3.625.651.191.119)
		Lãi vay phải thu từ tiền quản lý tập trung	139.559.911
		Lãi vay phải thu	90.260.324.693
		Lãi vay đã thu	(1.641.499.782)
		Đi vay	525.515.414.310
		Gốc vay đã trả	(525.515.414.310)
		vay thanh toán khoản trái phiếu cuối kỳ của Techcombank	(533.300.000.000)
		Bù trừ chi phí GPMB phải thu Vingroup với khoản vay	40.801.352.790
		Cổ tức phải trả	939.964.899.900
		Lãi vay phải trả	42.627.738.881
		Lãi vay đã thanh toán	(25.191.791.660)
		Phí quản lý phát hành trái phiếu phải trả	10.946.588.523
		Tiền nội bộ nhận từ Vingroup	(1.942.411.016.360)
Chi phí dịch vụ quản lý dự án năm 2015	6.488.951.220		
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả	449.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(21.545.888.889)
		Lãi vay đã trả	48.636.377.690
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Doanh thu từ phí dịch vụ tư vấn bán hàng	261.311.335.617
		Phí tư vấn đã trả	(117.448.706.474)
		Chi phí định giá DA Gadenia	60.500.000
Công ty TNHH MTV Vinschool	Cùng Tập đoàn	Doanh thu phân chia	1.482.404.160
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí gói Tri ân	(2.088.000.000)
		Cho vay	1.200.000.000.000
		Gốc vay đã thu	(1.200.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	12.813.889.889
		Lãi vay đã thu	(12.813.889.889)
Bù trừ công nợ	2.108.033.276		
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	Trích trước thẻ Tri ân	(7.619.313.000)
		Thanh toán chi phí Tri ân	1.580.000.000
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã thu	270.000.000.000
		Lãi vay phải thu	5.704.747.223
		Lãi vay đã thu	(5.704.747.223)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ phải thu	5.175.734.427
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 1	Cùng Tập đoàn	Hợp đồng tư vấn tổng thầu phải trả	6.168.637.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Cùng Tập đoàn	Chi phí bảo vệ phải trả	(342.830.400)
		Chi phí bảo vệ đã trả	342.936.000

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất 7%/năm đến 11%/năm.
Công ty cũng mua và cung cấp các dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Trong kỳ, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan. Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có 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 tiền (VNĐ)</i>
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty mẹ		Tiền quản lý tập trung phải thu	29.568.486.977
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Chi phí tư vấn bán hàng phải thu	143.863.989.143
Các công ty khác cùng Tập đoàn Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty mẹ		Phải thu khác	<u>776.094.451</u>
		Lãi vay phải thu	<u>95.966.686.385</u>
			<u>270.175.256.956</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả theo chương trình tri ân	5.249.313.000
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	2.664.510.835
			7.913.823.835

Chi phí phải trả (Thuyết minh số 16)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	16.845.195.093
		Cổ tức phải trả	939.964.899.900
			956.810.094.993

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền (VNĐ)</i>
Phải trả khác (Thuyết minh số 18)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	77.535.805.812
			77.535.805.812

Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 19)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư cho vay</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	16 tháng 9 năm 2019	533.300.000.000
					533.300.000.000

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Lương và thưởng	585.638.565	487.230.000
	585.638.565	487.230.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính năm 2014 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	525.173.350.883	1.380.044.208.329
Ảnh hưởng suy giảm		
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	525.173.350.883	1.380.044.208.329
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.377	11.501
Lãi suy giảm trên cổ phiếu		

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty Hồng Ngân, một công ty con, đã ký kết hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội liên quan đến việc thực hiện dự án Hồ Điều Hòa tại quận Cầu Giấy, Hà Nội. Theo đó, Công ty Hồng Ngân cam kết sẽ trả 815 tỷ VNĐ cho việc thực hiện dự án BT này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (Tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Dưới 1 năm	6.369.350.000	-
Từ 1 - 5 năm	31.846.750.000	-
Trên 5 năm	410.934.157.861	130.682.757.861
	449.150.257.861	130.682.757.861

Các cam kết khác

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4 - HH16 (có diện tích 43.542 m2) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m2) thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Phân loại lại do áp dụng thông tư 200 và điều chỉnh lãi lỗ từ Công ty liên kết

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng Quý 4 của năm này do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

<i>Mã số</i>	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III/2015		<i>31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại (được trình bày lại)</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)</i>
	Đầu tư ngắn hạn	(1)	2.206.996.857.937	(2.206.996.857.937)	(**)
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(1)			
123	hạn		(*)	612.900.000.000	612.900.000.000
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(1)		(*)	295.096.857.937
131	Phải thu ngắn hạn khách hàng	(2)	306.552.197.853	(11.088.000.000)	295.464.197.853
313	Thuế và các khoản phải trả nhà nước	(2)	183.111.522.016	(2.439.360.000)	180.672.162.016
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(2)	3.704.425.800.997	(29.695.719,279)	3,674,730,081,718
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(2)	1.581.151.805.263	(38,344,359,279)	1,542,807,445,984
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(3)	1.258.460.777.389	(59.627.506.502)	1.198.833.270.887
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	(3)		(*)	59.627.506.502
<i>Mã số</i>	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 31/12/2015		<i>31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại (được trình bày lại)</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)</i>
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(2)	8.088.609.894.087	(11.088.000.000)	8.077.521.894.087
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2)	1.861.964.917.583	(40.783.719.279)	1.821.181.198.305
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(2)	439.017.879.254	(2.439.360.000)	436.578.519.253
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(2)	1.418.704.982.306	(38.344.359.279)	1.380.360.623.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

(*) Các chỉ tiêu mới của Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200.

(**) Các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán không còn được trình bày theo Thông tư 200.

- (1) (1) Phân loại từ đầu tư ngắn hạn sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với số tiền là 612.900.000.000 VNĐ và phải thu về cho vay ngắn hạn với số tiền tương ứng là 295.096.857.937 VNĐ; ảnh hưởng của bút toán hồi tố ghi giảm doanh thu bất động sản năm 2014 làm phải thu khách hàng giảm với số tiền là tương ứng còn là 295.464.197.853 VNĐ; thuế và các khoản phải nộp nhà nước giảm với số tiền tương ứng còn là 180.672.162.016 đồng thời lợi nhuận sau thuế cũng giảm với số tiền tương ứng còn là 2.342.931.940.504 VNĐ
- (2) Ảnh hưởng thay đổi theo TT 200 và lãi lỗ từ Công ty liên kết.
- (3) Phân loại chi phí phải trả ngắn hạn sang dự phòng phải trả ngắn hạn cho phần quỹ bảo trì hạ tầng công cộng với số tiền là 59.627.506.502 VNĐ.

32. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

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

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2016