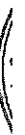


**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển  
Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 44

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

## THÔNG TIN CHUNG

### 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 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 6 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động và các hoạt động 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.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 3 tháng 2 năm 2015
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2015
Bà Trần Hoài An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
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 năm 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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An.

### 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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và 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 2015.

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

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


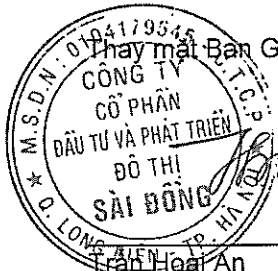
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:   
  
Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



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: 60925119/17684503-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1

Nguyễn Quốc Anh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2584-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.935.354.622.669</b>	<b>4.389.900.560.883</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>18.714.197.516</b>	<b>49.226.318.005</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>747.596.757.255</b>	<b>612.900.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		747.596.757.255	612.900.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.789.311.594.294</b>	<b>2.419.437.550.393</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	175.630.262.560	295.464.197.853
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	125.094.455.650	292.102.759.569
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	1.336.898.900.000	1.594.096.857.937
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	162.706.603.741	248.792.362.691
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.276.756.764.442</b>	<b>1.137.333.207.339</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.276.756.764.442	1.137.333.207.339
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>102.975.309.162</b>	<b>171.003.485.146</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.826.810.159	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		2.498.724.424	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	31.2	92.105.247.890	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.454.864.577.753</b>	<b>5.897.934.416.350</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>967.499.594.015</b>	<b>973.042.216.478</b>
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		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)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>175.426.184.833</b>	<b>173.608.954.751</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	175.426.184.833	173.608.954.751
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>188.082.776.109</b>	<b>4.563.913.647.433</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	3.674.730.081.718
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		188.082.776.109	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	889.183.565.715
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>123.856.022.796</b>	<b>187.369.597.688</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	112.605.423.722	187.369.597.688
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	11.250.599.074	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.390.219.200.422</b>	<b>10.287.834.977.233</b>

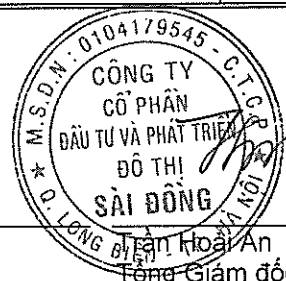
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.084.175.523.632</b>	<b>7.519.470.125.027</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.664.556.633.011</b>	<b>6.532.946.894.638</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	105.385.851.386	212.515.408.203
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		13.715.588.095	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		4.033.421.451	221.953.271
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16.1	359.223.813.632	1.178.351.336.583
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	1.327.685.308.722	4.317.140.418.514
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	833.300.000.000	644.000.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>419.618.890.621</b>	<b>986.523.230.389</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác		5.135.000.000	5.404.275.907
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	340.000.000.000	900.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		52.992.442.643	59.627.506.504
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.306.043.676.790</b>	<b>2.768.364.852.206</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.306.043.676.790</b>	<b>2.768.364.852.206</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	19	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	19	1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19	1.079.773.462.578	1.542.807.445.984
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		542.882.444.584	162.763.237.655
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		536.891.017.994	1.380.044.208.329
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	20	24.468.464.212	23.755.656.222
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.390.219.200.422</b>	<b>10.287.834.977.233</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	392.459.664.758	8.077.521.894.087
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(11.367.500.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	381.092.164.758	8.077.521.894.087
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(232.891.770.031)	(5.476.668.034.824)
20	5. 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	21.2	317.168.234.167	161.752.518.686
22	7. Chi phí tài chính	24	(164.322.437.442)	(703.649.720.329)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(153.033.102.555)	(688.009.878.400)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	12.1	358.301.563.900	(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	23	(99.861.694.116)	(159.935.854.804)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		553.288.685.631	1.689.137.209.384
31	12. Thu nhập khác	25	209.944.745	154.190.282.100
32	13. Chi phí khác	25	(5.059.486.963)	(22.146.293.180)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(4.849.542.218)	132.043.988.920
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		548.439.143.413	1.821.181.198.304
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(22.085.916.503)	(436.578.519.253)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	11.250.599.074	(4.242.056.023)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		537.603.825.984	1.380.360.623.028
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	19.1	536.891.017.994	1.380.044.208.329
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	20	712.807.990	316.414.699

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

Đơn vị tính: VND

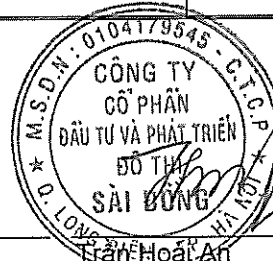
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	4.474	11.501
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	4.474	11.501



Đoàn Thị Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Hoài  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		548.439.143.413	1.821.181.198.304
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		51.007.106.192	29.191.163.964
03	Các khoản dự phòng		-	36.910.458.095
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(675.285.557.187)	(223.179.107)
06	Chi phí lãi vay	24	153.033.102.555	688.009.878.400
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		77.193.794.973	2.575.069.519.656
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		514.882.052.584	(159.374.413.993)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(139.423.557.103)	4.462.064.163.848
11	Giảm các khoản phải trả		(4.293.707.769.367)	(3.575.284.436.626)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		22.368.558.727	(101.510.245.584)
14	Tiền lãi vay đã trả		(696.500.922.451)	(299.945.293.618)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(189.611.135.088)	(511.979.251.644)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(4.704.798.977.725)	2.389.040.042.039
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(7.484.470.585)	(299.676.598.856)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(659.398.900.000)	(1.989.474.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		1.671.083.666.395	1.552.293.072.990
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(28.500.000.000)	(2.314.110.811.685)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		3.997.980.000.000	366.240.844.197
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		128.640.692.955	181.666.504.880
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		5.102.320.988.765	(2.503.060.988.474)

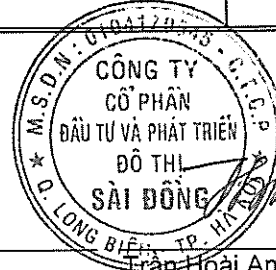
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.058.815.414.310	3.507.962.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.429.515.414.310)	(3.609.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(57.334.131.529)	(85.380.095.127)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(428.034.131.529)	(186.418.095.127)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(30.512.120.489)	(300.439.041.562)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		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 năm	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 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm 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 6 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 561 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 452).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 2 công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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 Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	➤ Xây dựng, 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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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).

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)**

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

##### 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 số 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 con cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm 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 năm nay 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 161/2007/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 và các công ty con áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

#### 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

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 kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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)**

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.4 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 và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

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



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)

#### 3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 15 năm
Thiết bị quản lý	3 - 15 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm

#### 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 Công ty và các công ty con

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

#### 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, tiền thuê đất trả trước nhiều năm và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

#### 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. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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 từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty 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 giữa Công ty và các công ty con 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 vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và 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.

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

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.

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con 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 Công ty 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 Công ty và công ty con thường xuyên có giao dịch;
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con 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 từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### 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:

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 (tiếp theo)

##### *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, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### *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*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và nhóm công ty được xác lập.

#### 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 năm.

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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.

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*

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 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 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.

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.

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)*

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	660.633.234	394.369.601
Tiền gửi ngân hàng	15.053.564.282	44.831.948.404
Tương đương tiền	3.000.000.000	4.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.714.197.516</b>	<b>49.226.318.005</b>

Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,4%/năm.

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày 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	-	-	612.900.000.000	612.900.000.000
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn phải thu hồi (i)	747.596.757.255	747.596.757.255	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>747.596.757.255</b>	<b>747.596.757.255</b>	<b>612.900.000.000</b>	<b>612.900.000.000</b>

(i) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc là từ 19 đến 23 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 7,8%/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 VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản	9.211.019.756	7.951.180.755
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	13.882.768.001	285.101.890.923
- Đối tác doanh nghiệp số 1	-	163.028.002.628
- Đối tác doanh nghiệp số 2	13.882.768.001	28.286.671.153
- Đối tác doanh nghiệp số 3	-	82.424.815.000
- Các khoản phải thu từ các bên khác	-	11.362.402.142
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	7.757.500.114	2.411.126.175
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng	144.778.974.689	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>175.630.262.560</u></b>	<b><u>295.464.197.853</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	30.525.350.489	130.099.557.356
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	145.104.912.071	165.364.640.497
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	125.094.455.650	292.102.759.569
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.094.455.650</u></b>	<b><u>292.102.759.569</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	121.053.170.839	51.211.478.254
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	29.568.486.977	134.370.760.096
Phải thu khác	12.084.945.925	63.210.124.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>162.706.603.741</u></b>	<b><u>248.792.362.691</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	37.004.086.720	65.210.415.170
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	125.702.517.021	183.581.947.521
Dự phòng phải thu khác khó đòi	-	-

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

**8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

	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
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:	24.901.395.658	13.882.768.001	11.018.627.657	-
- Một đối tác doanh nghiệp	13.882.768.001	13.882.768.001	-	-
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.901.395.658</b>	<b>13.882.768.001</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Bất động sản đang xây dựng	1.226.070.983.477	1.126.094.723.856
- Chi phí thực hiện dự án BT (i)	223.810.245.047	182.100.587.749
- Chi phí phát triển dự án Vinhomes Gardenia	1.002.260.738.430	943.994.136.107
Hàng hóa	36.640.205.602	-
Nguyên liệu, vật liệu	3.818.190.699	4.816.712.694
Công cụ, dụng cụ	10.227.384.664	6.421.770.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.276.756.764.442</b>	<b>1.137.333.207.339</b>

- (i) Đây là chi phí 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 theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) mà Công ty Hồng Ngân, công ty con, là chủ đầu tư.



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

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý và tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư đầu năm	790.331.640.887	105.634.049.939	6.572.990.550	119.155.110.938	1.021.693.792.314
Mua trong kỳ	405.678.507	2.568.202.696	1.491.291.199	839.788.101	5.304.960.503
Phân loại lại	978.848.055	43.382.108.079	-	(44.360.956.134)	-
Tăng khác (i)	24.687.450.410	23.571.589.445	590.909.091	257.410.000	49.107.358.946
Thanh lý	(135.600.000)	(3.252.133.687)	(364.014.550)	(48.510.000)	(3.800.258.237)
Giảm khác (ii)	(4.354.377.139)	-	-	(4.127.256.271)	(8.481.633.410)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>811.913.640.720</b>	<b>171.903.816.472</b>	<b>8.291.176.290</b>	<b>71.715.586.634</b>	<b>1.063.824.220.116</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư đầu năm	14.418.327.994	30.323.722.121	3.477.118.793	2.871.508.004	51.090.676.912
Khấu hao trong năm	21.178.004.823	20.475.439.740	1.316.687.030	7.485.003.668	50.455.135.261
Thanh lý	(135.600.000)	(2.351.755.977)	(261.888.253)	(36.382.500)	(2.785.626.730)
Giảm khác (ii)	(151.873.981)	-	-	(34.275.216)	(186.149.197)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>35.308.858.836</b>	<b>48.447.405.884</b>	<b>4.531.917.570</b>	<b>10.285.853.956</b>	<b>98.574.036.246</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư đầu năm	775.913.312.893	75.310.327.818	3.095.871.757	116.283.602.934	970.603.115.402
Số dư cuối năm	776.604.781.884	123.456.410.588	3.759.258.720	61.429.732.678	965.250.183.870

(i) Bao gồm trang thiết bị, công cụ dụng cụ là cấu phần không thể tách rời khỏi nhà cửa kiến trúc và máy móc thiết bị được ghi nhận vào giá trị tài sản cố định sau khi Công ty tiến hành tổng kiểm kê thực tế tài sản, công cụ và dụng cụ của Công ty vào tháng 1 năm 2015;

(ii) Bao gồm các trang thiết bị được phân loại sang công cụ, dụng cụ theo sau khi tiến hành tổng kiểm kê nêu trên.

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khách sạn và dịch vụ tổng hợp trên khu đất H1-KSDV	113.601.628.605	113.046.022.545
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.261.624.022	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.426.184.833</b>	<b>173.608.954.751</b>

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

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	89.800.000	-	44,9%

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là một công ty con cùng Tập đoàn có trụ sở chính đặt tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của công ty liên kết này là đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản tại Dự án Vinhomes Times City ở cùng địa chỉ trên.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Nam Hà Nội theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
Số đầu năm (*)	3.674.730.081.718	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)
Lợi nhuận sau thuế được chia trong kỳ	358.301.563.900	219.703.661.878
Điều chỉnh tài sản thuần của công ty liên kết	-	(29.695.719.279)
Thanh lý đầu tư trong kỳ (i)	(3.873.448.869.509)	-
Chuyển từ công ty liên kết thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	(159.582.776.109)	-
<b>Số cuối năm (*)</b>	<b>-</b>	<b>3.674.730.081.718</b>

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Nam Hà Nội tại các ngày này.

(i) Xem Thuyết minh số 12.2 đối với giao dịch bán một phần khoản đầu tư vào công ty này.

**12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Nam Hà Nội (i)	10.000.000	-	5%	-
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận (ii)	1.140.000	-	3%	-

(i) Trong tháng 10 năm 2015, Công ty đã bán 79.800.000 cổ phiếu của Công ty Nam Hà Nội qua sàn giao dịch Upcom và sau đó, chỉ còn nắm giữ 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Nam Hà Nội, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 5%.

(ii) Trong tháng 12 năm 2015, Công ty đã nhận chuyển nhượng 1.140.000 cổ phần phổ thông, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 3%, của Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận từ một cá nhân.

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

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

Giá trị của khoản đầu tư dài hạn khác được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Số đầu năm (*)	-	-
Tăng trong năm:	188.082.776.109	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội</i>	<i>159.582.776.109</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng-Bình Thuận</i>	<i>28.500.000.000</i>	-
<b>Số cuối năm (*)</b>	<b><u>188.082.776.109</u></b>	<b>-</b>

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công cụ, dụng cụ	44.874.974.686	106.227.219.429
Tiền thuê đất trả trước (*)	62.283.744.247	65.186.524.938
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.446.704.789	15.955.853.321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.605.423.722</u></b>	<b><u>187.369.597.688</u></b>

(\*) 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.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	21.996.336.428	18.303.122.768
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Hoàng Lam	16.934.831.002	234.200.003
- Phải trả cho công ty mẹ	-	122.930.458.245
- Phải trả đối tượng khác	66.454.683.956	71.047.627.187
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>105.385.851.386</u></b>	<b><u>212.515.408.203</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>91.095.282.391</i>	<i>80.747.902.418</i>
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>14.290.568.995</i>	<i>131.767.505.785</i>

# 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

## 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Phân loại số trả thừa sang Thuế và các khoản phải thu Nhà nước ngân hạn	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	3.437.125.116	9.198.962.081	(12.375.228.220)	11.539.001	272.397.978
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thu yết minh số 27.2)	176.430.607.417	22.085.916.503	(189.611.135.088)	2.439.360.000	11.344.748.832
Thuế giá trị gia tăng	804.429.483	11.438.020.096	(2.653.702.144)	-	9.588.747.435
Các khoản phải nộp nhà nước khác	-	9.755.480	(50.825.423)	47.825.423	6.755.480
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.672.162.016</b>	<b>42.732.654.160</b>	<b>(204.690.890.875)</b>	<b>2.498.724.424</b>	<b>21.212.649.725</b>

Đơn vị tính: VND

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

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**16.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Trích trước lãi vay	19.384.794.229	562.852.614.125
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	313.832.163.872	563.459.164.854
Trích trước cho chương trình Tri Ân	17.712.160.913	41.203.942.849
Các khoản chi phí phải trả khác	8.294.694.618	10.835.614.755
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>359.223.813.632</u></b>	<b><u>1.178.351.336.583</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi chi phải trả cho các bên khác</i>	<i>341.787.866.411</i>	<i>1.121.672.495.597</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>17.435.947.221</i>	<i>56.678.840.986</i>

**16.2 Chi phí phải trả dài hạn**

Chi phí phải trả dài hạn là tiền thuê đất được trích trước cho các khu vực tiện ích công cộng của Dự án khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

**16.3 Dự phòng phải trả dài hạn**

Đây là khoản dự phòng bảo trì, bảo dưỡng Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside theo cam kết của Công ty với các nhà đầu tư thứ cấp.

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	276.847.897.487	4.199.312.091.675
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	100.536.620.000	100.536.620.000
Cổ tức phải trả	940.089.801.682	-
Đặt cọc thuê gian hàng	1.440.939.000	1.396.710.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	8.770.050.553	15.894.996.839
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.327.685.308.722</u></b>	<b><u>4.317.140.418.514</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	5.404.275.907
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>5.135.000.000</u></b>	<b><u>5.404.275.907</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.332.820.308.722</u></b>	<b><u>4.322.544.694.421</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>944.878.270.861</i>	<i>4.008.774.970.429</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>387.942.037.861</i>	<i>313.769.723.992</i>

(i) Số dư cuối năm bao gồm khoản đặt cọc 199,3 tỷ VND từ một cá nhân cho mục đích mua lại phần vốn góp của Công ty tại Công ty ISADO, một công ty con, và khoản đặt cọc 77,5 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần cho mục đích mua lại cổ phiếu của Công ty Nam Hà Nội được nắm giữ bởi Công ty.

(ii) Đây là khoản tiền nhận từ các đối tác đầu tư doanh nghiệp và cá nhân theo các Thỏa thuận hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Thành phố xanh.

# 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

## 18. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	(Giảm)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	195.000.000.000	195.000.000.000	300.000.000.000	(195.000.000.000)	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	449.000.000.000	449.000.000.000	1.058.815.414.310	(974.515.414.310)	533.300.000.000	533.300.000.000	533.300.000.000
	<b>644.000.000.000</b>	<b>644.000.000.000</b>	<b>1.358.815.414.310</b>	<b>(1.169.515.414.310)</b>	<b>833.300.000.000</b>	<b>833.300.000.000</b>	<b>833.300.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	900.000.000.000	900.000.000.000	-	(560.000.000.000)	340.000.000.000	340.000.000.000	340.000.000.000
	<b>900.000.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(560.000.000.000)</b>	<b>340.000.000.000</b>	<b>340.000.000.000</b>	<b>340.000.000.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.544.000.000.000</b>	<b>1.544.000.000.000</b>	<b>1.358.815.414.310</b>	<b>(1.729.515.414.310)</b>	<b>1.173.300.000.000</b>	<b>1.173.300.000.000</b>	<b>1.173.300.000.000</b>

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

**18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**18.1 Các khoản vay ngân hàng**

Chi tiết khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Hợp đồng số</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
		Trả nợ gốc ngày 12 tháng 11 năm 2018 và trả lãi vào ngày 25 hàng tháng	Lãi suất tham khảo (lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng) + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank
01/2011/HĐTD-Saidong	<u>640.000.000.000</u>		
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>640.000.000.000</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn	<i>300.000.000.000</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	<i>340.000.000.000</i>		

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

- Toàn bộ công trình thuộc Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside do Công ty làm chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6-HH11, G1, G2, E8-HH12, một phần khu G3, nhà trẻ BVIS và một số hạng mục khác khu H3\*NT, trường THCS, THPT BVIS và các hạng mục khác thuộc ô quy hoạch số H4\*-TH và H4-THCS, khu công viên công nghệ phần mềm Hà Nội thuộc khu H1-BV;
- 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 - HH11, G1, G2, một phần G3, E8 - HH12, nhà trẻ BVIS và một số hạng mục khác khu H3\*NT, trường THCS, THPT BVIS và các hạng mục khác thuộc ô quy hoạch số H4\*-TH và H4-THCS, khu công viên công nghệ phần mềm Hà Nội thuộc ô quy hoạch H1-BV;
- 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;
- 25.281.780 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Hoàng Gia, một công ty cùng Tập đoàn;
- Quyền sử dụng 18.435,9 m2 đất tại địa chỉ số 7 Trần Phú, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty cùng tập đoàn, góp vốn với Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một, một công ty khác cùng tập đoàn;
- Tài sản trên đất của khu đất E3 tại dự án Vinhome Riverside được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một bên liên quan;
- 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.

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số dư đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.587.713.362.655	2.789.515.112.655
- Lợi nhuận thuần trong năm (Trình bày lại)	-	-	1.380.044.208.329	1.380.044.208.329
- Cổ tức đã công bố	-	-	(1.424.950.125.000)	(1.424.950.125.000)
<b>Số dư cuối năm (Trình bày lại)</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>1.542.807.445.984</b>	<b>2.744.609.195.984</b>
<b>Năm nay</b>				
Số dư đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.542.807.445.984	2.744.609.195.984
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	536.891.017.994	536.891.017.994
- Cổ tức đã công bố (*)	-	-	(999.925.001.400)	(999.925.001.400)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>1.079.773.462.578</b>	<b>2.281.575.212.578</b>

(\*) Công ty đã phân chia cổ tức năm 2014 cho cổ đông theo Nghị quyết số 05/2015/NQ-HĐQT-SAIDONG URBAN JSC của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 8 năm 2015.

**19.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>119.995.800</i>	<i>119.995.800</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2014: 10.000 VND/cổ phiếu).

**20. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vào ngày 1 tháng 1</b>	<b>23.755.656.222</b>	<b>3.173.147.866</b>
Lợi ích của cổ đông thiểu số phát sinh từ việc Công ty mua cổ phần trong công ty con	-	23.490.000.098
Lợi nhuận được chia	712.807.990	316.414.699
Giảm lợi ích cổ đông thiểu số do thanh lý công ty con	-	(3.223.906.441)
<b>Vào ngày 31 tháng 12</b>	<b>24.468.464.212</b>	<b>23.755.656.222</b>



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

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>392.459.664.758</b>	<b>8.077.521.894.087</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	-	8.018.352.900.301
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	95.372.728.567	3.858.907.056
<i>Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	297.086.936.191	55.310.086.730
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(11.367.500.000)</b>	-
Giảm giá hàng bán	(11.367.500.000)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>381.092.164.758</u></b>	<b><u>8.077.521.894.087</u></b>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	89.601.214.819	104.551.649.543
Lãi cho vay	108.881.170.721	33.125.529.247
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	118.534.160.492	24.037.114.181
Doanh thu tài chính khác	151.688.135	38.225.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>317.168.234.167</u></b>	<b><u>161.752.518.686</u></b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	-	5.365.559.458.792
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	175.326.225.839	18.150.621.257
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	57.565.544.192	62.256.205.478
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	30.701.749.297
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>232.891.770.031</u></b>	<b><u>5.476.668.034.824</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.187.652.894	130.105.670.674
Chi phí nhân công	22.617.552.576	12.039.685.989
Tiền thuê đất	24.269.740.625	2.149.850.756
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22.786.748.021	15.640.647.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>99.861.694.116</u></b>	<b><u>159.935.854.804</u></b>

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

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	153.033.102.555	688.009.878.400
Chi phí phát hành trái phiếu	-	14.657.534.253
Chi phí thu xếp khoản vay	10.946.588.523	-
Chi phí tài chính khác	342.746.364	982.307.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>164.322.437.442</u></b>	<b><u>703.649.720.329</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>209.944.745</b>	<b>154.190.282.100</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	15.770.344	65.539.980.704
Thu từ thanh lý tài sản	-	732.922.336
Tiền giải phóng mặt bằng được bồi hoàn từ Nhà nước	-	87.825.210.626
Thu nhập khác	194.174.401	92.168.434
<b>Chi phí khác</b>	<b>5.059.486.963</b>	<b>22.146.293.180</b>
Các khoản phạt	1.461.893.043	7.840.050.080
Chi phí liên quan đến thanh lý tài sản	32.552.744	100.000.000
Chi phí khác	3.565.041.176	14.206.243.100
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>(4.849.542.218)</u></b>	<b><u>132.043.988.920</u></b>

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Nguyên vật liệu	65.962.867.927	14.109.305.962
Chi phí phát triển bất động sản	-	550.011.350.459
Chi phí nhân công	81.595.631.994	13.102.953.816
Chi phí khấu hao và hao mòn	51.007.106.192	29.191.163.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.387.898.625	198.516.075.840
Chi phí khác (không bao gồm chi phí lãi vay)	63.997.335.014	69.927.488.169
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>338.950.839.752</u></b>	<b><u>874.858.338.210</u></b>

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**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 22% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ công ty TNHH ISADO áp dụng thuế suất 20% do có tổng doanh thu năm trước liền kề không quá 20 tỷ VND.

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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.482.030.737	436.578.519.253
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước theo biên bản thanh tra thuế	2.603.885.766	-
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(11.250.599.074)</u>	<u>4.242.056.023</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.835.317.429</u></b>	<b><u>440.820.575.277</u></b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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 (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 (Trình bày lại)
Lợi nhuận trước thuế	548.439.143.413	1.821.181.198.304
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(358.301.563.900)	(190.007.942.599)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(122.536.130.492)	-
Lãi từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	56.252.995.367	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ	-	48.586.054.348
Phân bổ lợi thế thương mại	-	351.499.056.463
Giá vốn bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ năm trước nhưng được khấu trừ năm nay	-	(16.968.224.090)
Chi phí dự phòng giảm giá tài sản không được khấu trừ khác	-	30.701.749.297
Chi phí không được khấu trừ khác	4.772.776.786	37.361.706.878
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>128.627.221.174</b>	<b>2.082.353.598.601</b>
<i>(Lỗ)/lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>(11.367.500.000)</i>	<i>1.955.807.329.096</i>
<i>Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con</i>	<i>88.562.272.600</i>	<i>28.642.386.712</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>51.432.448.573</i>	<i>97.903.882.793</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(40.064.948.573)</i>	<i>(97.903.882.793)</i>
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>88.562.272.600</b>	<b>1.984.449.715.808</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế suất 22% (hoạt động kinh doanh thông thường và hoạt động khác)</i>	<i>88.478.810.896</i>	<i>28.202.218.377</i>
<i>Thu nhập chịu thuế suất 22% (hoạt động chuyển nhượng bất động sản)</i>	<i>-</i>	<i>1.955.807.329.096</i>
<i>Thu nhập chịu thuế suất 20% (ISADO)</i>	<i>83.461.704</i>	<i>440.168.334</i>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>19.482.030.737</b>	<b>436.578.519.253</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	2.603.885.766	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh</b>	<b>22.085.916.503</b>	<b>436.578.519.253</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	176.430.607.417	313.796.419.643
Thuế TNDN tăng thêm từ mua công ty con mới	-	4.357.504.330
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	-	10.272.869.760
Điều chỉnh khác	-	(60.092.680)
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	-	(76.535.361.245)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(189.611.135.088)	(511.979.251.644)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>8.905.388.832</b>	<b>176.430.607.417</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN trả thừa</i>	<i>(2.439.360.000)</i>	<i>-</i>
<i>Thuế TNDN phải trả cuối năm</i>	<i>11.344.748.832</i>	<i>176.430.607.417</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

**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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	11.250.599.074	-	11.250.599.074	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	-	-	-	(4.242.056.023)
	<u>11.250.599.074</u>	<u>-</u>		
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<u>11.250.599.074</u>	<u>(4.242.056.023)</u>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 95.032.965.939 VND (31 tháng 12 năm 2014: 135.097.914.512 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế(*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015	Không được chuyển lỗ	<i>Đơn vị tính: VND</i>
					<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015</i>
2012	2017	(199.095.342.804)	137.968.831.366	-	(61.126.511.438)
2013	2018	(33.906.454.501)	-	-	(33.906.454.501)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<u>(233.001.797.305)</u>	<u>137.968.831.366</u>	<u>-</u>	<u>(95.032.965.939)</u>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm 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

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Hoàn trả tiền đặt cọc mua cổ phần	(3.922.464.194.188)
		Cho vay	3.638.453.233.182
		Gốc vay đã thu	(3.625.651.191.119)
		Lãi vay phải thu	103.003.204.619
		Phải thu tiền chuyển cho Vingroup theo chính sách quản lý tiền tập trung	1.827.634.239.939
		Tiền nội bộ nhận từ Vingroup	(1.942.366.388.540)
		Cổ tức phải trả	(939.964.899.900)
		Đi vay	(1.058.815.414.310)
		Gốc vay đã trả	484.714.061.520
		Bù trừ khoản phải thu chi phí giải phòng mặt bằng chi hộ với khoản vay phải trả	40.801.352.790
		Chi phí lãi vay phải trả	(42.627.738.881)
		Chi phí lãi vay đã trả	25.191.791.660
		Phí quản lý đã trả	141.939.157.449
		Phí quản lý phải trả	(11.733.955.374)
		Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Tiền chuyển nhượng hoạt động bất động sản đã thu	(163.028.002.628)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả	449.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	(21.545.888.889)
		Chi phí lãi vay đã trả	48.636.377.690
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Cùng Tập đoàn	Cho vay	1.200.000.000.000
		Gốc vay đã thu	(1.200.000.000.000)
		Lãi vay đã thu	(12.813.888.889)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	261.311.335.617
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(117.448.706.474)

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 của Công ty và các công ty con với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	2.387.000.000.000
		Thu hồi cho vay	(207.903.142.063)
		Lãi vay phải thu	7.168.405.632
		Phải trả cổ tức	(1.054.503.562.500)
		Tiền cổ tức bù trừ sang khoản vay	1.054.503.562.500
		Đi vay	6.375.520.209.860
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.000.000.000.000
		Gốc vay đã trả	7.856.720.209.860
		Lãi vay phải trả	(279.402.690.675)
		Lãi vay đã thanh toán	164.182.932.201
		Phải thu chi hộ	40.801.352.790
		Phí quản lý phải trả	(120.213.363.205)
		Phí quản lý đã trả	30.122.847.461
		Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Cùng Tập đoàn
Các hợp đồng tổng thầu đã trả	12.942.447.152		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cùng Tập đoàn	Tiền cổ tức phải thu	449.000.000.000
		Tiền cổ tức đã thu	(449.000.000.000)
		Chi phí lãi vay đã thu	(32.207.000.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	163.028.002.628
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	Cho vay	270.000.000.000

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

Trong năm, Công ty đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất 11%/năm và công ty đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn không có tài sản thế chấp cho các bên liên quan với lãi suất 7%/năm. Trong năm, Công ty cũng phát sinh các giao dịch thu/chi hộ với các bên liên quan, và các giao dịch thu tiền từ và chuyển tiền về tài khoản quản lý tiền tập trung của Tập đoàn.

Trong năm 2015, Công ty và các công ty con mua và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Trong năm, Công ty và các công ty con không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2014: không). 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.

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)**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>			
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	143.862.629.143
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	<u>1.242.282.928</u>
			<b><u>145.104.912.071</u></b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Tiền quản lý tập trung phải thu	29.568.486.977
		Lãi vay phải thu	95.966.686.385
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	<u>167.343.659</u>
			<b><u>125.702.517.021</u></b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 16)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	<u>17.435.947.221</u>
			<b><u>17.435.947.221</u></b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	6.488.951.220
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty mẹ	Phí tư vấn tổng thầu phải trả	2.073.758.707
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	<u>478.546.068</u>
			<b><u>14.290.568.995</u></b>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 17)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả	939.964.899.900
		Chi phí thương hiệu nhà hàng được công ty mẹ chi hộ	4.655.107.759
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	<u>258.263.202</u>
			<b><u>944.878.270.861</u></b>

Chi tiết các khoản cho vay và đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<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 gốc vay</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 10 năm 2016	159.398.900.000
		7%	Không có	Ngày 6 tháng 3 năm 2016	<u>1.177.500.000.000</u>
					<b><u>1.336.898.900.000</u></b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 18)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	Ngày 16 tháng 9 năm 2019	<u>533.300.000.000</u>
					<b><u>533.300.000.000</u></b>



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)**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	163.028.002.628
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			2.336.637.869
			<b>165.364.640.497</b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải thu	7.168.405.632
		Tiền quản lý tập trung phải thu	134.370.760.096
		Phải thu chi hộ	40.801.352.790
		Phải thu khác	363.176.675
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			878.252.328
			<b>183.581.947.521</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 16)</b>			
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí chương trình Tri ân	30.006.851.941
		Phải trả lãi vay	26.650.488.801
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Cùng Tập đoàn	Phải trả lãi vay	21.500.244
			<b>56.678.840.986</b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 14)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý	120.213.363.205
		Phí tư vấn chuyển đổi	2.717.095.040
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			8.837.047.540
			<b>131.767.505.785</b>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 17)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả liên quan đến thu hộ/chi hộ	3.624.243.830
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.000.000.000.000
		Mua hộ bản quyền nhà hàng	2.980.946.457
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	2.169.780.142
			<b>4.008.774.970.429</b>

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)**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau (tiếp theo):

Chi tiết các khoản cho vay và đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<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>Giá trị (VND)</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	13%	Không có	Ngày 8 tháng 6 năm 2015	25.096.857.937
		7%	Không có	Ngày 25 tháng 5 năm 2015	1.299.000.000.000
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 3 tháng 4 năm 2015	270.000.000.000
					<b>1.594.096.857.937</b>
<b>Vay dài hạn(Thuyết minh số 18)</b>					
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động Sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	13%	Không có	Ngày 6 tháng 2 năm 2015	449.000.000.000
					<b>449.000.000.000</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	585.638.565	487.230.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>585.638.565</b>	<b>487.230.000</b>

**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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

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 (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	536.891.017.994	1.380.044.208.329
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>536.891.017.994</u></b>	<b><u>1.380.044.208.329</u></b>

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm do	-	-
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	-	-
<i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.</b>	<b><u>119.995.800</u></b>	<b><u>119.995.800</u></b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.474	11.501
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.474	11.501

**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 591 tỷ VND cho việc thực hiện dự án BT này.

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

Công ty, 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: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trên 5 năm	<u>130.682.757.861</u>	<u>130.682.757.861</u>
	<b><u>130.682.757.861</u></b>	<b><u>130.682.757.861</u></b>

**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 m<sup>2</sup>) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m<sup>2</sup>) thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

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. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

**31.1. Báo cáo lại số liệu so sánh theo Thông tư 200**

Một số số liệu so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất đã được báo cáo lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay. Chi tiết như sau:

Mã số	Khoản mục	Số đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Số được trình bày lại	Đơn vị tính: VND
<b>Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>					
	Đầu tư ngắn hạn	(1) 2.206.996.857.937	(2.206.996.857.937)		(**)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(1)	(*) 612.900.000.000	612.900.000.000	
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(1)	(*) 1.594.096.857.937	1.594.096.857.937	
136	Phải thu ngắn hạn khác	(2) 246.925.947.797	1.866.414.894	248.792.362.691	
155	Tài sản ngắn hạn khác	(2) 1.866.414.894	(1.866.414.894)	-	
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(3) 1.259.470.291.065	(81.118.954.482)	1.178.351.336.583	
333	Chi phí phải trả dài hạn	(3)	-	21.491.447.978	
342	Dự phòng phải trả dài hạn	(3)	(*) 59.627.506.504	59.627.506.504	

(\*) 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) Phân loại lại các khoản tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 612.900.000.000 VND và một khoản cho vay với số tiền là 1.594.096.857.937 VND từ đầu tư ngắn hạn tương ứng sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và phải thu về cho vay ngắn hạn;
- (2) Phân loại lại từ tài sản ngắn hạn khác sang phải thu ngắn hạn khác với số tiền là 1.866.414.894 VND;
- (3) Phân loại lại khoản dự phòng chi phí bảo trì hạ tầng công cộng từ chi phí phải trả ngắn hạn sang dự phòng phải trả dài hạn với số tiền là 59.627.506.504 VND và phân loại lại tiền thuê đất dài hạn phải trả từ chi phí phải trả ngắn hạn sang chi phí phải trả dài hạn với số tiền là 21.491.447.978 VND.

Khoản mục	Số đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Số được trình bày lại
<b>Thuyết minh báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	(4) 1.578.508.058.539	(703.649.720.329)	874.858.338.210
Trong đó			
Chi phí khác	(4) 773.577.208.498	(703.649.720.329)	69.927.488.169

- (4) Loại trừ chi phí tài chính (703.649.720.329 VND) ra khỏi chi phí khác của chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố.

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. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

#### 31.2. Trình bày lại dữ liệu tương ứng

Mã số	Khoản mục		Số đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Số được trình bày lại
<b>Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>					
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(1)	306.552.197.853	(11.088.000.000)	295.464.197.853
141	Hàng tồn kho	(2),(3)	316.146.068.419	821.187.138.920	1.137.333.207.339
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2)	(30.701.749.297)	30.701.749.297	-
155	Tài sản ngắn hạn khác (*)	(2)	-	92.105.247.890	92.105.247.890
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(3)	1.117.603.090.858	(943.994.136.107)	173.608.954.751
252	Đầu tư vào công ty liên kết	(4)	3.704.425.800.997	(29.695.719.279)	3.674.730.081.718
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(1)	183.111.522.016	(2.439.360.000)	180.672.162.016
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(1), (4)	1.581.151.805.263	(38.344.359.279)	1.542.807.445.984
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>					
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1)	8.088.609.894.087	(11.088.000.000)	8.077.521.894.087
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	(3)	(131.795.394.585)	(29.695.719.279)	(161.491.113.864)
50	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.861.964.917.583	(40.783.719.279)	1.821.181.198.304
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1)	(439.017.879.253)	2.439.360.000	(436.578.519.253)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(1), (4)	1.418.704.982.306	(38.344.359.279)	1.380.360.623.028
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	(1), (4)	1.418.388.567.608	(38.344.359.279)	1.380.044.208.329
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1), (4)	11.820	(320)	11.501
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(1), (4)	11.820	(320)	11.501
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>					
01	Lợi nhuận trước thuế	(1), (4)	1.861.964.917.583	(40.783.719.279)	1.821.181.198.304
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1), (4)	(29.918.898.386)	29.695.719.279	(223.179.107)
09	Tăng các khoản phải thu	(1), (4)	(170.462.413.993)	11.088.000.000	(159.374.413.993)

(\*) Dữ liệu đã được trình bày lại theo Thông tư 200.

- (1) Các ảnh hưởng do trình bày lại doanh thu và giá vốn do giảm diện tích nhà bàn giao cho một đối tác doanh nghiệp;
- (2) Phân loại lại giá trị hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Công ty Điện lực Hà Nội (sau khi trừ đi khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho) sang tài sản ngắn hạn khác;
- (3) Công ty đã phân loại lại các chi phí xây dựng và phát triển nhà để bán Dự án Vinhomes Gardenia từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho dựa trên Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án này;
- (4) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, công ty liên kết, đã điều chỉnh giảm tài sản thuần trên báo cáo hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 một khoản là 66.137.459.418 VND, từ đó, làm giảm giá trị khoản đầu tư của Công ty vào công ty liên kết 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

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỲ KẾ TOÁN NĂM**

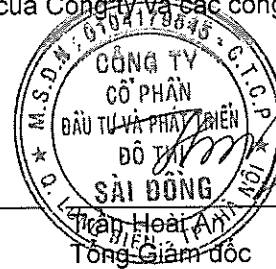
Trong tháng 3 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 10.000.000 cổ phiếu (tương đương 5% vốn cổ phần) của Công ty Nam Hà Nội cho Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần, công ty mẹ, thông qua giao dịch thỏa thuận trên sàn Upcom.

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ-SAIDONG URBAN JSC về việc nhận sáp nhập Công ty Hồng Ngân, một công ty con, vào Công ty.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính 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 30 tháng 3 năm 2016