

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 3 năm 2016

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 44
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 03 năm 2016	45

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên
Ông Bùi Thành Việt	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và các công ty con") vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn 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.



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 4 tháng 5 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.043.961.481.674</b>	<b>12.376.608.929.832</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>870.801.186.357</b>	<b>556.711.486.785</b>
111	1. Tiền		869.181.186.357	546.157.486.785
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.620.000.000	10.554.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>664.700.267.493</b>	<b>418.092.189.939</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		664.700.267.493	418.092.189.939
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.972.577.930.272</b>	<b>3.906.109.002.838</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	116.185.334.327	117.214.819.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	972.515.008.546	1.031.249.668.156
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	88.939.790.100	2.207.939.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	799.066.703.954	553.833.632.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.128.906.655)	(4.128.906.655)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>6.428.518.771.659</b>	<b>6.146.477.243.822</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.431.246.071.757	6.147.666.154.513
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.727.300.098)	(1.188.910.691)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.107.363.325.893</b>	<b>1.349.219.006.448</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	480.582.956.467	439.891.935.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		39.832.941.056	25.310.731.089
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		174.672.448	250.790.201
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	586.772.755.922	883.765.549.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 3 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>17.615.127.389.796</b>	<b>12.930.029.637.409</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>19.924.758.572</b>	<b>18.505.276.331</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	7.559.839.165	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	12.364.919.407	10.945.437.166
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.775.778.427.825</b>	<b>2.460.136.369.877</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.736.323.750.979	2.431.931.076.020
222	Nguyên giá		3.328.741.986.348	2.958.762.567.884
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(592.418.235.369)	(526.831.491.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	39.454.676.846	28.205.293.857
228	Nguyên giá		48.454.780.702	35.233.476.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.000.103.856)	(7.028.182.411)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>221.816.653.386</b>	<b>224.400.932.227</b>
231	1. Nguyên giá		244.727.738.581	244.727.738.581
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.911.085.195)	(20.326.806.354)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>1.540.822.993.219</b>	<b>886.365.596.666</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.540.822.993.219	886.365.596.666
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>12.577.131.056.516</b>	<b>8.858.115.216.559</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	10.882.944.096.316	7.167.618.256.359
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	1.694.186.960.200	1.690.496.960.200
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>479.653.500.278</b>	<b>482.506.245.749</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	54.756.541.161	46.753.377.527
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		5.528.470.449	5.528.470.449
269	3. Lợi thế thương mại	17	419.368.488.668	430.224.397.773
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>28.659.088.871.470</b>	<b>25.306.638.567.241</b>

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>21.429.731.673.120</b>	<b>18.178.088.642.129</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>20.981.030.530.565</b>	<b>17.030.537.199.124</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.266.768.407.105	827.713.481.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	9.537.384.088.966	7.960.185.281.623
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		9.500.969.511.433	7.937.555.949.071
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		36.414.577.533	22.629.332.552
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	59.439.511.156	92.222.428.174
314	4. Phải trả người lao động		6.651.215.973	3.479.791.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	554.670.476.261	1.085.884.696.148
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	18.377.703.927	22.646.894.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	4.414.650.001.528	3.151.040.822.436
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		3.230.585.684.945	2.705.115.180.462
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		1.184.064.316.583	445.925.641.974
320	8. Vay ngắn hạn	23	5.122.954.593.816	3.887.363.803.719
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		134.531.833	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>448.701.142.555</b>	<b>1.147.551.443.005</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	28.298.219.986	28.382.379.631
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	4.412.952.330	4.091.492.912
338	3. Vay dài hạn	23	386.205.595.974	1.084.796.155.561
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.927.921.312	2.927.921.312
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	26.856.452.953	27.353.493.589

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)


Ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.229.357.198.351</b>	<b>7.128.549.925.112</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>7.229.357.198.351</b>	<b>7.128.549.925.112</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(41.216.278.212)	(41.216.278.212)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.875.418.198.513	1.446.491.007.481
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		1.446.491.007.481	648.468.088.833
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		428.927.191.032	798.022.918.648
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.395.155.278.051	3.723.275.195.843
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>28.659.088.871.470</b>	<b>25.306.638.567.241</b>



Trần Thanh Tâm  
Người lập



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 5 năm 2016



Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	366.607.065.939	2.883.964.912.768
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	366.607.065.939	2.883.964.912.768
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(277.932.261.757)	(1.877.392.381.143)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		88.674.804.182	1.006.572.531.625
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	170.748.085.268	16.451.657.971
22	7. Chi phí tài chính	28	(98.283.463.178)	(65.566.744.144)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(97.681.539.767)	(65.563.875.352)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		480.113.479.956	32.196.823.710
25	9. Chi phí bán hàng	29	(99.506.630.737)	(172.393.756.370)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(163.692.765.862)	(113.545.999.504)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		378.053.509.630	703.714.513.288
31	12. Thu nhập khác	31	2.667.970.542	9.785.955.616
32	13. Chi phí khác	31	(36.806.933)	(1.073.032.754)
40	14. Lợi nhuận khác	31	2.631.163.609	8.712.922.862
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		380.684.673.239	712.427.436.150
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	-	(156.523.295.820)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		380.684.673.239	555.904.140.330
	Trong đó:			
61	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		417.704.265.471	556.215.937.610
62	- Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(37.019.592.232)	(311.797.277)

*Trần Thanh Tâm*

Trần Thanh Tâm  
Người lập

Ngày 4 tháng 5 năm 2016

*Bùi Thị Hà*

Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>380.684.673.239</b>	<b>712.427.436.150</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12,13, 14	80.998.852.898	39.291.434.166
3	Các khoản dự phòng		1.041.348.771	(3.000.000.000)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(506.852.199.794)	(44.992.778.956)
6	Chi phí lãi vay	28	97.159.336.719	65.563.875.354
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>53.032.011.832</b>	<b>769.289.966.714</b>
9	Tăng các khoản phải thu		(229.188.702.322)	(103.903.124.525)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(283.579.917.244)	1.494.627.574.073
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.667.974.915.542	(847.271.837.357)
12	Tăng chi phí trả trước		(306.522.355.016)	(158.462.046.155)
14	Tiền lãi vay đã trả		(28.856.089.630)	(58.391.806.060)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32,2	(64.881.517.320)	(84.642.343.542)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.807.978.345.842</b>	<b>1.011.246.383.149</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(684.904.696.559)	(420.092.287.632)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(583.442.010.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.455.833.932.446	3.590.830.930
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.238.902.360.000)	(11.085.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.526.257.334	11.167.974.376
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.030.888.876.779)</b>	<b>(413.418.482.326)</b>

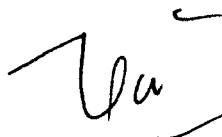
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		2.288.961.849.675	218.642.343.542
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(1.751.961.619.166)	(1.032.222.615.120)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		<b>537.000.230.509</b>	<b>(813.580.271.578)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>314.089.699.572</b>	<b>(215.752.370.755)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>556.711.486.785</b>	<b>305.945.516.262</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	<b>870.801.186.357</b>	<b>90.193.145.507</b>



Trần Thanh Tâm  
Người lập



Bùi Thị Hà  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 5 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty có 3 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016.

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

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

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

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

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

### 3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3,1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3,2 Hàng tồn kho

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

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

#### 3,3 Các khoản phải thu

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

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

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

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

#### 3,4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3,5 Thuê tài sản

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

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

*Công ty và các công ty con là bên đi thuê*

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

*Công ty và các công ty con là bên cho thuê*

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

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

#### 3,6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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