

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 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	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2016	47
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	48

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	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2016

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 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày.

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 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Việt Quang
Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		16.984.303.421.610	12.376.608.929.832
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	756.280.167.021	556.711.486.785
111	1. Tiền		756.280.167.021	546.157.486.785
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.554.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	-	418.092.189.939
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	418.092.189.939
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.233.230.648.413	3.906.109.002.838
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	173.211.170.713	117.214.819.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.022.519.625.584	1.031.249.668.156
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	361.362.643.357	2.207.939.790.100
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.684.470.897.494	553.833.632.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.333.688.735)	(4.128.906.655)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	8.021.397.872.553	6.146.477.243.822
141	1. Hàng tồn kho		8.025.119.439.217	6.147.666.154.513
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.721.566.664)	(1.188.910.691)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		973.394.733.623	1.349.219.006.448
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	641.227.994.064	439.891.935.736
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		72.377.293.773	25.310.731.089
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	250.790.201
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	259.789.445.786	883.765.549.422

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		16.796.568.537.957	12.930.029.637.409
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		54.054.096.403	18.505.276.331
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	7.559.839.165	7.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	46.494.257.238	10.945.437.166
220	II. Tài sản cố định		5.088.127.450.165	2.460.136.369.877
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	5.045.998.918.383	2.431.931.076.020
222	Nguyên giá		6.301.870.909.637	2.958.762.567.884
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.255.871.991.254)	(526.831.491.864)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	42.128.531.782	28.205.293.857
228	Nguyên giá		58.442.065.984	35.233.476.268
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.313.534.202)	(7.028.182.411)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	244.179.429.474	224.400.932.227
231	1. Nguyên giá		280.752.481.806	244.727.738.581
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(36.573.052.332)	(20.326.806.354)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	3.169.024.119.388	886.365.596.666
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.169.024.119.388	886.365.596.666
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	7.758.728.790.099	8.858.115.216.559
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	6.140.420.966.899	7.167.618.256.359
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	1.618.307.823.200	1.690.496.960.200
260	VI. Tài sản dài hạn khác		482.454.652.428	482.506.245.749
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	88.924.592.655	46.753.377.527
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		126.931.299	5.528.470.449
269	3. Lợi thế thương mại	18	393.403.128.474	430.224.397.773
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		33.780.871.959.567	25.306.638.567.241

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		29.380.298.180.629	18.178.088.642.129
310	I. Nợ ngắn hạn		28.956.795.841.990	17.030.537.199.124
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	1.167.641.439.816	827.713.481.005
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	12.691.167.293.745	7.960.185.281.623
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	92.572.543.708	92.222.428.174
314	4. Phải trả người lao động		19.048.545.192	3.479.791.181
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.290.840.447.409	1.085.884.696.148
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	55.765.374.208	22.646.894.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	4.972.256.640.944	3.151.040.822.436
320	8. Vay ngắn hạn	24	8.667.085.361.359	3.887.363.803.719
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		418.195.609	-
330	II. Nợ dài hạn		423.502.338.639	1.147.551.443.005
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	21.255.975.864	28.382.379.631
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	4.895.744.849	4.091.492.912
338	3. Vay dài hạn	24	365.056.933.529	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	25	29.365.763.085	27.353.493.589

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.400.573.778.938	7.128.549.925.112
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	4.400.573.778.938	7.128.549.925.112
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	1. 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		(2.823.803.256.852)	(41.216.278.212)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.859.345.356.488	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		412.854.349.007	798.022.918.648
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		3.365.031.679.302	3.723.275.195.843
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		33.780.871.959.587	25.306.638.567.241



Trần Thanh Tâm
Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2016



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02a-DN

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015	Lũy kế 9 tháng năm 2016	Lũy kế 9 tháng năm 2015
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	875.661.318.171	317.540.742.355	1.678.782.311.268	4.466.514.143.500
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	875.661.318.171	317.540.742.355	1.678.782.311.268	4.466.514.143.500
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	28	(486.629.608.361)	(250.178.879.266)	(1.117.810.917.013)	(3.139.642.951.049)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		389.031.709.810	67.361.863.089	560.971.394.255	1.326.871.192.451
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	174.567.457.258	10.577.699.050	390.560.552.550	36.646.459.014
22	7. Chi phí tài chính	29	(79.365.150.200)	(37.373.432.244)	(515.427.991.872)	(196.227.762.611)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(78.694.880.950)	(35.413.443.643)	(248.647.829.120)	(194.201.864.042)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		299.885.817.614	(7.285.084.385)	842.522.499.210	(16.236.851.785)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(144.814.429.352)	(221.532.576)	(344.960.012.070)	(281.290.113.128)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(176.047.315.673)	(87.591.749.654)	(519.587.227.885)	(319.618.996.863)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		463.258.089.457	(54.532.236.720)	414.079.214.188	550.143.927.078
31	12. Thu nhập khác	32	77.874.922.953	117.712.659.618	155.619.154.189	184.490.529.745
32	13. Chi phí khác	32	73.403.457	(28.626.418)	(18.568.301.034)	(108.400.317)
40	14. Lợi nhuận khác	32	77.948.326.410	117.684.033.200	137.050.853.155	184.382.129.428

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính chính tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015	Lũy kế 9 tháng năm 2016	Lũy kế 9 tháng năm 2015
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		541.206.415.867	63.151.796.480	551.130.067.343	734.526.056.506
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	(34.595.214.942)	(2.272.577.179)	(37.002.313.658)	(163.803.819.660)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	(5.025.882.226)	-	(5.528.470.449)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		501.585.318.699	60.879.219.301	508.599.283.236	570.722.236.846
61	Trong đó: - Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		516.515.227.683	60.492.217.142	417.690.724.492	570.925.482.040
62	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(14.929.908.984)	387.002.159	90.908.558.744	(203.245.194)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		2.583	302	2.088	2.855
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		2.583	302	2.088	2.855



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

[Handwritten signature]

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng

Trần Thanh Tâm
Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		551.130.067.343	734.526.056.506
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		257.446.373.190	119.303.891.499
3	Các khoản dự phòng		6.737.438.053	(1.121.635.096)
4	Lỗi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		824.491.599	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(967.937.963.642)	(20.709.607.228)
6	Chi phí lãi vay		249.234.844.624	192.488.500.758
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		97.435.251.167	1.024.487.206.438
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(4.303.038.371.369)	1.493.019.152.384
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.864.098.442.863)	2.934.648.885.379
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		6.577.523.584.689	4.399.566.449.265
12	Tăng chi phí trả trước		(155.294.539.894)	(200.646.178.555)
14	Tiền lãi vay đã trả		(46.544.835.721)	(449.834.849.144)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(112.156.514.373)	(228.845.159.634)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		193.826.131.636	8.972.395.506.134
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.761.319.911.412)	(2.223.512.313.012)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(1.380.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.604.398.104.283	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(8.408.752.306.122)	(90.792.960.200)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.107.530.000.000	1.570.679.238.678
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		195.851.846.923	40.671.476.917
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.262.292.266.328)	(2.082.954.557.617)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		158.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		7.842.157.437.143	6.188.793.050.964
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(4.732.132.062.694)	(12.559.017.117.332)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.268.025.374.449	(6.370.224.066.368)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		199.559.239.757	519.216.882.149
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		556.711.486.785	305.945.516.262
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		9.440.479	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	756.280.167.021	825.162.398.411

Trần Thanh Tâm
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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 30 tháng 9 năm 2016, Công ty có 4 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 30 tháng 9 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 17.1.

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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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 hợp nhất 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 VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện

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 chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng 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	8 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Bản quyền	5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

Công ty và công ty con không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

Chi phí sửa chữa lớn phát sinh trong kỳ được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã 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.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn 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 sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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