

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2015



**Building a better
working world**

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 kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 47

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

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

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


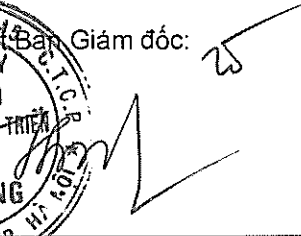
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2015



**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

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

Số tham chiếu: 60925119/17684503/LR-HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

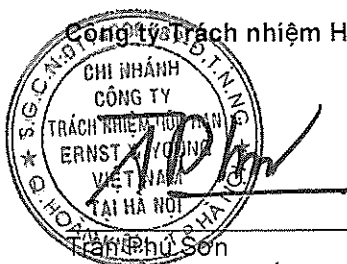
Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Công ty và các công ty con"), được trình bày từ trang 4 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và các công ty con và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 chưa được kiểm toán hoặc soát xét.



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

Nguyễn Quang Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1938-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.594.570.469.964	3.456.994.424.776
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	15.685.888.069	49.226.318.005
111	1. Tiền		11.685.888.069	45.226.318.005
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	4.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.360.496.757.255	612.900.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.360.496.757.255	612.900.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.781.703.495.303	2.428.659.135.499
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	218.850.379.100	306.552.197.853
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	223.743.537.538	292.102.759.569
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	1.263.000.000.000	1.594.096.857.937
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	87.128.206.322	246.925.947.797
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho	10	324.792.958.483	285.444.319.122
141	1. Hàng tồn kho		355.494.707.780	316.146.068.419
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.701.749.297)	(30.701.749.297)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		111.891.370.854	80.764.652.150
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		17.872.138.481	2.538.553.867
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		92.386.062.331	76.359.683.389
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.107.005	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		1.629.063.037	1.866.414.894

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.127.186.272.545	6.830.768.949.963
220	I. Tài sản cố định		990.212.492.819	973.042.216.478
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	987.996.341.816	970.603.115.402
222	Nguyên giá		1.063.156.378.832	1.021.693.792.314
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(75.160.037.016)	(51.090.676.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	2.216.151.003	2.439.101.076
228	Nguyên giá		2.558.022.500	2.511.542.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(341.871.497)	(72.441.424)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		1.124.463.325.846	1.117.603.090.858
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.124.463.325.846	1.117.603.090.858
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	14	3.884.092.506.180	4.552.754.044.939
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		3.884.092.506.180	3.663.570.479.224
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	889.183.565.715
260	IV. Tài sản dài hạn khác		128.417.947.700	187.369.597.688
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	128.417.947.700	187.369.597.688
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.721.756.742.509	10.287.763.374.739

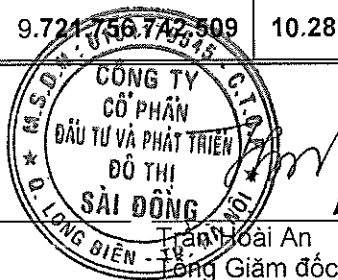
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.805.764.733.625	7.521.909.485.027
310	I. Nợ ngắn hạn		5.777.062.737.718	6.616.505.209.120
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	221.073.523.960	212.515.408.203
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		15.130.583	45.616.051
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	15.908.846.032	183.111.522.016
314	4. Phải trả người lao động		58.458.517	221.953.271
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	486.006.164.917	1.199.842.784.563
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.387.434.164	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	4.315.663.890.755	4.317.140.418.514
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	673.591.421.410	644.000.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		55.357.867.380	59.627.506.502
330	II. Nợ dài hạn		1.028.701.995.907	905.404.275.907
337	1. Phải trả dài hạn khác		5.401.995.907	5.404.275.907
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	1.023.300.000.000	900.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.915.992.008.884	2.765.853.889.712
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.915.992.008.884	2.765.853.889.712
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	21	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	21	1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21	1.690.061.107.762	1.540.296.483.490
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.540.296.483.490	121.907.915.882
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		149.764.624.272	1.418.388.567.608
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	24.129.151.122	23.755.656.222
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.721.756.742.509	10.287.763.374.739

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (chưa soát xét)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	84.564.081.917	3.588.559.053.610
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	84.564.081.917	3.588.559.053.610
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(119.401.768.794)	(2.405.125.269.184)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(34.837.686.877)	1.183.433.784.426
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	93.627.781.696	56.393.183.607
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	(88.268.771.499) (80.186.992.026)	(322.174.399.914) (317.215.495.806)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		220.522.026.956	(139.502.037.035)
25	9. Chi phí bán hàng		(1.304.495.386)	(2.481.881.816)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(29.435.961.224)	(40.207.779.607)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		160.302.893.666	735.460.869.661
31	12. Thu nhập khác	27	902.686.990	1.507.625.308
32	13. Chi phí khác	27	(326.293.809)	(3.075.591.957)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		576.393.181	(1.567.966.649)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN		160.879.286.847	733.892.903.012
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(10.741.167.675)	(209.067.669.939)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	-	981.925.471
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		150.138.119.172	525.807.158.544
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	21	149.764.624.272	525.688.664.507
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22	373.494.900	118.494.037

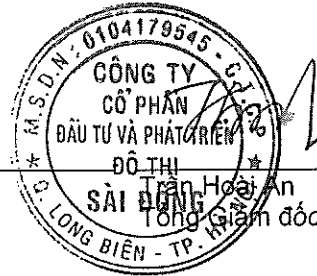
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.248	4.381
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.248	4.381

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		160.879.286.847	733.892.903.012
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		24.338.790.177	10.540.523.795
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(93.528.181.289)	(56.393.183.607)
05	(Lãi)/lỗ từ công ty liên kết		(220.522.026.956)	139.502.037.035
06	Chi phí lãi vay	25	80.186.992.024	317.215.495.806
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(48.645.139.197)	1.144.757.776.041
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		325.898.067.998	(1.655.525.889.353)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(39.348.639.362)	2.219.917.949.762
11	Giảm các khoản phải trả		(195.473.661.460)	(543.308.863.983)
12	Giảm chi phí trả trước		5.609.723.103	9.562.635.011
14	Tiền lãi vay đã trả		(588.772.193.375)	(154.242.569.444)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(178.876.977.264)	(324.096.958.204)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(719.608.819.557)	697.064.079.830
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(7.202.459.644)	(253.002.223.464)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(500.000.000.000)	-
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		972.683.666.395	-
25	Tiền chi để mua cổ phần công ty con		-	(1.000.655.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		-	339.312.091.675
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		67.695.761.460	81.702.980.713
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		533.176.968.211	(832.642.151.076)

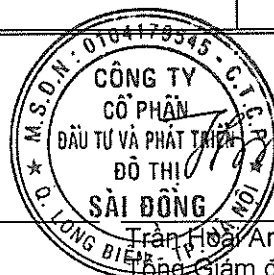
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		914.815.414.310	1.325.200.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(761.923.992.900)	(1.427.000.000.000)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		-	(85.380.095.127)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		152.891.421.410	(187.180.095.127)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(33.540.429.936)	(322.758.166.372)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		49.226.318.005	349.665.359.567
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	15.685.888.069	26.907.193.195

Đoàn Thị Há
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty có 2 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO ("Công ty ISADO")	70,00	70,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	⇒ Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân ("Công ty Hồng Ngân")	98,99	98,99	Số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	⇒ Xây dựng, kinh doanh bất động sản

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

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

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân ("Công ty Hồng Ngân")

Vào ngày 10 tháng 9 năm 2014, Công ty đã hoàn tất việc mua 98,99% cổ phần của Công ty Hồng Ngân từ các cá nhân với tổng giá phí là 2.316 tỷ đồng Việt Nam, theo đó, Công ty Hồng Ngân trở thành công ty con của Công ty. Công ty Hồng Ngân đang trong giai đoạn phát triển một dự án bất động sản tiềm năng trên khu đất có diện tích 176.300 m² tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân ("Công ty Hồng Ngân") (tiếp theo)

Công ty Hồng Ngân là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104197569 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần gần nhất là lần thứ 16 ngày 22 tháng 9 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ 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 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 33.

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho 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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác, giá trị của hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tái chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tái chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán. Táng hoặc giảm số dự tái khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tái chính hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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 táng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Chi phí 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 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 niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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 30 tháng 6 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 trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Tiền mặt	219.603.249	394.369.601
Tiền gửi ngân hàng	11.466.284.820	44.831.948.404
Tương đương tiền	4.000.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	15.685.888.069	49.226.318.005

Tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 5,4%/năm).

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

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đô la Mỹ (USD)	8.776	187

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>				
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>		<i>31 tháng 12 năm 2014</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>(Trình bày lại)</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn					
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (i)	612.900.000.000	612.900.000.000	612.900.000.000	612.900.000.000	612.900.000.000
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn phải thu hồi (ii)	747.596.757.255	747.596.757.255	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.360.496.757.255	1.360.496.757.255	612.900.000.000	612.900.000.000	612.900.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản	11.053.084.898	7.951.180.755
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	182.755.508.512	296.189.890.923
- Một bên liên quan	163.028.002.628	163.028.002.628
- Đối tác doanh nghiệp số 1	18.701.514.240	28.286.671.153
- Đối tác doanh nghiệp số 2	-	82.424.815.000
- Đối tác doanh nghiệp số 3	-	19.581.445.258
- Các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản khác	1.025.991.644	2.868.956.884
Phải thu từ kinh doanh nhà hàng	6.921.858.265	2.411.126.175
Phải thu khác	18.119.927.425	-
	<u>218.850.379.100</u>	<u>306.552.197.853</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	28.391.456.540	141.187.557.356
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	190.458.922.560	165.364.640.497
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Trả trước cho người bán		
- Đối tác doanh nghiệp số 1	95.352.416.965	115.352.416.965
- Đối tác doanh nghiệp số 2	35.122.268.387	35.122.268.387
- Đối tác doanh nghiệp số 3	20.406.956.054	20.406.956.054
- Đối tác doanh nghiệp số 4	-	27.083.100.001
- Đối tác doanh nghiệp số 5	501.180.424	11.203.116.072
- Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý duy tu hạ tầng đô thị quận Cầu Giấy	35.670.012.109	35.670.012.109
- Các khoản trả trước cho người bán khác	36.690.703.599	47.264.889.981
	<u>223.743.537.538</u>	<u>292.102.759.569</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

Trả trước cho người bán chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu xây dựng thực hiện dự án khu đô thị Vinhomes Riverside có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	76.948.854.826	51.211.478.254
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung (i)	4.898.344.961	134.370.760.096
Phải thu từ Quỹ thiện tâm	-	5.019.853.792
Phải thu khác	5.281.006.535	56.323.855.655
	<u>87.128.206.322</u>	<u>246.925.947.797</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>28.342.746.528</i>	<i>63.344.000.276</i>
<i>Các khoản phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>58.785.459.794</i>	<i>183.581.947.521</i>

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

9. NỢ XẤU

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>		<i>31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán:				
- <i>Một khách hàng doanh nghiệp</i>	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- <i>Các khoản ứng trước cho nhà thầu khác</i>	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
	<u>11.018.627.657</u>	<u>-</u>	<u>11.018.627.657</u>	<u>-</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>		<i>31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán	9.989.304.984	-	-	-
Bất động sản đang xây dựng (i)	209.732.201.917	-	182.100.587.749	-
Hệ thống thiết bị điện (ii)	122.806.997.187	(30.701.749.297)	122.806.997.187	(30.701.749.297)
Nguyên liệu, vật liệu	4.047.667.635	-	4.816.712.694	-
Công cụ, dụng cụ	8.918.536.057	-	6.421.770.789	-
TỔNG CỘNG	<u>355.494.707.780</u>	<u>(30.701.749.297)</u>	<u>316.146.068.419</u>	<u>(30.701.749.297)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý và tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	790.331.640.887	105.634.049.939	6.572.990.550	119.155.110.938	1.021.693.792.314
Mua trong kỳ	-	1.298.625.947	1.315.867.199	839.751.101	3.454.244.247
Phân loại lại	593.334.222	43.767.621.912	-	(44.360.956.134)	-
Tàng khác (i)	27.007.430.730	15.367.465.497	-	-	42.374.896.227
Giảm khác (ii)	-	-	-	(4.366.553.956)	(4.366.553.956)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	817.932.405.839	166.067.763.295	7.888.857.749	71.267.351.949	1.063.156.378.832
Giá trị hao mòn:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	14.418.327.994	30.323.722.121	3.477.118.793	2.871.508.004	51.090.676.912
Khấu hao trong kỳ	14.977.297.559	6.035.733.288	86.675.308	2.969.653.949	24.069.360.104
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	29.395.625.553	36.359.455.409	3.563.794.101	5.841.161.953	75.160.037.016
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	775.913.312.893	75.310.327.818	3.095.871.757	116.283.602.934	970.603.115.402
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	788.536.780.286	129.708.307.886	4.325.063.648	65.426.189.996	987.996.341.816

- (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 tiến hành 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 kiểm kê thực tế tài sản, công cụ và dụng cụ của Công ty vào tháng 1 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	151.542.500	2.360.000.000	2.511.542.500
Mua mới	46.480.000	-	46.480.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>198.022.500</u>	<u>2.360.000.000</u>	<u>2.558.022.500</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	72.441.424	-	72.441.424
Hao mòn trong năm	19.240.109	250.189.964	269.430.073
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>91.681.533</u>	<u>250.189.964</u>	<u>341.871.497</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	79.101.076	2.360.000.000	2.439.101.076
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>106.340.967</u>	<u>2.109.810.036</u>	<u>2.216.151.003</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	76.750.014.828	76.750.014.828
Chi phí xây dựng	67.991.182.459	67.991.182.459
Chi phí thẩm định, giám sát dự án	28.417.035.514	24.715.300.114
Quyền phát triển dự án	933.715.155.130	933.715.155.130
Chi phí khác	17.589.937.915	14.431.438.327
	<u>1.124.463.325.846</u>	<u>1.117.603.090.858</u>

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

- ▶ Các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục bệnh viện thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và các chi phí chung được phân bổ bao gồm chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác. Dự án có địa chỉ tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam;
- ▶ Quyền phát triển dự án được ghi nhận vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh khi Công ty đầu tư vào Công ty Hồng Ngân trong năm 2014.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2015		31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	4.496.735.000.000	-	4.496.735.000.000	-
TỔNG CỘNG	4.496.735.000.000	-	4.496.735.000.000	-

Giá trị hợp lý Giá trị hợp lý

	4.638.840.000.000		4.638.840.000.000
--	-------------------	--	-------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)	
	30 tháng 6 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	44,9%	44,9%

Đầu tư vào công ty liên kết là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, một công ty trong cùng Tập đoàn, với số lượng cổ phiếu là 89.900.000 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ lợi ích là 44,9%.

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

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

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Nam Hà Nội theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014
Số đầu năm	3.663.570.479.224	4.285.221.195.582
Phân bổ lợi thế thương mại (i)	-	(351.499.056.463)
Cổ tức nhận được trong năm	-	(449.000.000.000)
Lợi nhuận sau thuế được chia trong kỳ	220.522.026.956	219.703.661.878
Điều chỉnh lợi nhuận sau thuế được chia trong năm 2014 (ii)	-	(40.855.321.773)
Số cuối năm	3.884.092.506.180	3.663.570.479.224

(i) Công ty không tiếp tục phân bổ lợi thế thương mại trong kỳ theo hướng dẫn của Thông tư 202.

(ii) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2014 giá trị 90.991.807.958 VNĐ. Do đó, phần lợi nhuận sau thuế được chia của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 từ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội giảm tương ứng 40.855.321.773 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Công cụ dụng cụ (i)	49.195.908.799	106.227.219.429
Tiền thuê đất trả trước	63.970.823.153	65.186.524.938
Chi phí trả trước dài hạn khác	15.251.215.748	15.955.853.321
TỔNG CỘNG	<u>128.417.947.700</u>	<u>187.369.597.688</u>

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>
Thuế thu nhập cá nhân	3.437.125.116	3.923.105.362	4.361.721.257	2.998.509.221
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	178.869.967.417	10.741.167.675	178.876.977.264	10.734.157.828
Các khoản phải nộp nhà nước khác	804.429.483	2.018.093.083	646.343.583	2.176.178.983
	<u>183.111.522.016</u>	<u>16.682.366.120</u>	<u>183.885.042.104</u>	<u>15.908.846.032</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)</i>
Trích trước lãi vay	54.245.912.532	562.852.614.125
Trích trước chi phí xây dựng dự án khu đô thị Vinhomes Riverside	372.617.411.704	563.459.164.854
Trích trước cho chương trình Tri Ân	24.402.141.906	41.203.942.849
Các khoản chi phí phải trả khác	34.740.698.775	32.327.062.735
	<u>486.006.164.917</u>	<u>1.199.842.784.563</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	410.402.657.771	1.143.163.943.577
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	75.603.507.146	56.678.840.986

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>		<i>31 tháng 12 năm 2014</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán:				
- Một đối tác doanh nghiệp	21.996.336.428	21.996.336.428	28.906.197.936	28.906.197.936
- Một đối tác doanh nghiệp khác	-	-	11.896.901.000	11.896.901.000
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	126.405.609.158	126.405.609.158	122.930.458.245	122.930.458.245
- Phải trả đối tượng khác	72.671.578.374	72.671.578.374	48.781.851.022	48.781.851.022
	221.073.523.960	221.073.523.960	212.515.408.203	212.515.408.203
<i>Trong đó</i>				
<i>Phải trả khác</i>	94.667.914.802	94.667.914.802	80.747.902.418	80.747.902.418
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	126.405.609.158	126.405.609.158	131.767.505.785	131.767.505.785

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	4.199.312.091.675	4.199.312.091.675
Đặt cọc thuê gian hàng	1.396.710.000	1.396.710.000
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Thành phố Xanh (ii)	100.536.620.000	100.536.620.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	14.418.469.080	15.894.996.839
	4.315.663.890.755	4.317.140.418.514
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	4.022.109.726.105	4.008.774.970.429
<i>Phải trả khác</i>	293.554.164.650	308.365.448.085

(i) Bao gồm:

- Khoản đặt cọc 4.000 tỷ VNĐ từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cho mục đích nhận chuyển nhượng khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Nam Hà Nội, công ty liên kết;
- Khoản đặt cọc 199 tỷ VNĐ từ một cá nhân cho mục đích nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty vào Công ty ISADO, công ty con.

(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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Trong kỳ		Ngày 30 tháng 06 năm 2015		Đơn vị tính: VNĐ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	(Giảm)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	195.000.000.000	195.000.000.000	150.000.000.000	(45.000.000.000)	300.000.000.000	300.000.000.000	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	449.000.000.000	449.000.000.000	381.515.414.310	(456.923.992.900)	373.591.421.410	373.591.421.410	
	<u>644.000.000.000</u>	<u>644.000.000.000</u>	<u>531.515.414.310</u>	<u>(501.923.992.900)</u>	<u>673.591.421.410</u>	<u>673.591.421.410</u>	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	900.000.000.000	900.000.000.000	-	(410.000.000.000)	490.000.000.000	490.000.000.000	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	-	533.300.000.000	-	533.300.000.000	533.300.000.000	
	<u>900.000.000.000</u>	<u>900.000.000.000</u>	<u>533.300.000.000</u>	<u>(410.000.000.000)</u>	<u>1.023.300.000.000</u>	<u>1.023.300.000.000</u>	
TỔNG CỘNG	<u>1.544.000.000.000</u>	<u>1.544.000.000.000</u>	<u>1.064.815.414.310</u>	<u>(911.923.992.900)</u>	<u>1.696.891.421.410</u>	<u>1.696.891.421.410</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngân hàng

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

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

Hợp đồng số	30 tháng 6 năm 2015 VNĐ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)
		Thanh toán 20 kỳ liên tiếp kể từ thời điểm bắt đầu của kỳ hạn trả nợ gốc đầu tiên. Mỗi kỳ thanh toán cách nhau 3 tháng và kỳ trả gốc cuối cùng vào ngày 10 tháng 11 năm 2018	Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank
01/2011/HĐTD-Saidong	790.000.000.000		
	<u>790.000.000.000</u>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	490.000.000.000		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	300.000.000.000		

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

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (chưa soát xét)					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.587.713.362.655	3.173.147.866	2.792.688.260.521
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	525.688.664.507	118.494.037	525.807.158.544
- Chia cổ tức	-	-	(1.424.950.125.000)	-	(1.424.950.125.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)	1.199.958.000.000	1.843.750.000	688.451.902.162	3.291.641.903	1.893.545.294.065
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Trình bày lại)	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.540.296.483.490	23.755.656.222	2.765.853.889.712
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	149.764.624.272	373.494.900	150.138.119.172
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.690.061.107.762	24.129.151.122	2.915.992.008.884

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	30 tháng 6 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	30 tháng 6 năm 2015	30 tháng 6 năm 2014
Số dư đầu kỳ	23.755.656.222	3.173.147.866
Lợi nhuận được chia từ công ty con	373.494.900	118.494.037
Số dư cuối kỳ	<u>24.129.151.122</u>	<u>3.291.641.903</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Tổng doanh thu		
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu từ bất động sản chuyển nhượng</i>	-	3.568.766.746.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	44.584.201.839	19.792.307.610
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	39.979.880.078	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>84.564.081.917</u>	<u>3.588.559.053.610</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Lãi tiền gửi	41.444.552.146	56.251.945.523
Lãi từ các khoản cho vay	52.083.629.143	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	99.600.407	141.238.084
	<u>93.627.781.696</u>	<u>56.393.183.607</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	-	2.376.003.451.285
Chi phí từ cung cấp các dịch vụ	37.686.644.546	29.121.817.899
Chi phí từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	81.715.124.248	-
	<u>119.401.768.794</u>	<u>2.405.125.269.184</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sàu thành kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sàu thành kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.541.307.495	34.983.475.320
- Chi phí nhân công	12.739.583.204	2.910.821.274
- Chi phí từ thiện	4.610.905.345	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.544.165.180	2.313.483.013
TỔNG CỘNG	29.435.961.224	40.207.779.607

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sàu thành kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sàu thành kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Chi phí lãi vay	80.186.992.024	317.215.495.806
Chi phí phát hành trái phiếu	-	4.958.904.108
Chi phí thu xếp khoản vay	8.052.830.000	-
Chi phí tài chính khác	28.949.475	-
	88.268.771.499	322.174.399.914

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sàu thành kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sàu thành kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	871.439.069	1.072.882.457
Thu nhập khác	31.247.921	434.742.851
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp thuế	-	2.979.749.057
Chi phí khác	326.293.809	95.842.900
GIÁ TRỊ THUẦN	576.393.181	(1.567.966.649)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Nguyên vật liệu	15.988.079.583	-
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	-	172.394.387.195
Chi phí nhân công	41.752.708.587	2.840.755.052
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.338.790.178	10.743.279.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.449.858.595	55.274.699.896
Chi phí khác	31.612.788.461	2.952.744.698
	<u>150.142.225.404</u>	<u>244.205.866.517</u>

29. 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 VNĐ.

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.010.394.131	209.067.669.939
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	730.773.544	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(981.925.471)
	<u>10.741.167.675</u>	<u>208.085.744.468</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	160.879.286.847	733.892.903.012
Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán		
(Lãi)/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(220.522.026.956)	139.502.037.035
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ	-	64.221.489.379
Chi phí không được khấu trừ khác	8.435.226.952	2.979.749.057
(Lỗ)/lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	(51.207.513.157)	940.596.178.483
Lỗ của các công ty con	-	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	(51.207.513.157)	940.596.178.483
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lãi từ hoạt động kinh doanh khác (thuế suất 20%)</i>	<i>73.925.361</i>	<i>165.619.035</i>
<i>Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường (thuế suất 22%)</i>	<i>45.436.036.674</i>	<i>263.669.235</i>
<i>Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường (thuế suất 22%)</i>	<i>(96.717.475.192)</i>	<i>(9.750.438.357)</i>
<i>Lãi từ các hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 22%)</i>	<i>-</i>	<i>949.917.328.570</i>
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	10.010.394.131	209.067.669.939
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	178.869.967.417	313.792.382.666
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	-	10.272.869.761
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	730.773.544	-
Thuế TNDN tạm nộp trong kỳ trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	-	(26.976.379.108)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(178.876.977.264)	(324.096.958.204)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 16)	10.734.157.828	182.059.585.054

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 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:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Đơn vị tính: VNĐ	
		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (chưa soát xét)
30 tháng 6 năm 2015	31 tháng 12 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại			
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	-	-	981.925.471
			-
			981.925.471
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất		-	981.925.471

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 và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 231.815.389.704 VNĐ (31 tháng 12 năm 2014: 135.097.914.512 VNĐ) 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	Đơn vị tính: VNĐ		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2015	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2015
2012	2017	(199.095.342.804)	97.903.882.793	-	(101.191.460.011)
2013	2018	(33.906.454.501)	-	-	(33.906.454.501)
2015	2020	(96.717.475.192)	-	-	(96.717.475.192)
TỔNG CỘNG		(329.719.272.497)	97.903.882.793	-	(231.815.389.704)

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty và các công ty con 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 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	799.054.333.182		
		Gốc vay đã thu	(1.360.151.191.119)		
		Đi vay để thanh toán khoản trái phiếu cuối kỳ của Techcombank	(533.300.000.000)		
		Đi vay	(381.515.414.310)		
		Gốc vay đã trả	115.122.640.110		
		Tiền nội bộ nhận từ Vingroup	(133.358.545.233)		
		Bù trừ chi phí giải phóng mặt bằng phải thu Vingroup với khoản vay	40.801.352.790		
		Lãi vay phải thu	42.038.29.806		
		Lãi vay đã thu	(1.503.326.183)		
		Phí thu xếp khoản vay phải trả	8.052.830.000		
		Lãi vay phải trả	(5.856.214.542)		
		Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả	301.000.000.000 (20.609.222.222)
		Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	17.727.386.967
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	(700.000.000.000)		
		Lãi vay phải thu	4.252.111.111		
		Phải trả chi phí chương trình Tri ân	(2.088.000.000)		
		Bù trừ công nợ	2.108.033.276		
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	Chi phí chương trình Tri ân phải trả	(7.619.313.000)		
		Chi phí chương trình Tri ân đã trả	1.580.000.000		
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã thu	(270.000.000.000)		
		Lãi vay phải thu	5.704.747.223		
		Lãi vay đã thu	(5.704.747.223)		
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Cùng Tập đoàn	Chi phí bảo vệ phải trả	(1.297.018.800)		
		Chi phí bảo vệ đã trả	1.122.338.800		
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 1	Cùng Tập đoàn	Hợp đồng tư vấn tổng thầu phải trả	6.168.637.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho năm 2014 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</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 Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Đi vay	(449.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	(39.835.972.226)
		Lãi vay đã thanh toán	13.185.483.425
		Tiền đặt cọc phải trả	(3.026.525.614)
		Tiền đặt cọc đã trả	2.586.525.614
		Trích trước chi phí khuyến mại	(29.074.965.741)
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Cùng Tập đoàn	Phải trả các hợp đồng xây dựng	(20.786.071.999)
		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	Chi phí thu hộ/chi hộ phải thu	1.465.367.991
		Chi phí thu/chi hộ đã thu	(1.380.378.298)
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	163.028.002.628
Công ty TNHH Một thành viên Vincom Center Long Biên	Cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ/thu hộ phải thu	13.674.455.482
		Chi phí chi hộ/thu hộ đã thu	(15.489.935.964)
		Phí dịch vụ phải thu	1.809.200.271
		Phí dịch vụ đã thu	(2.036.536.785)
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	Cho vay	270.000.000.000
		Lãi vay phải thu	3.097.500.000
		Lãi vay đã thu	(3.097.500.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tái chính kết thúc cùng ngày

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

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 10%/năm đến 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.

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

Trong năm 2015, Công ty và các công ty con cũng mua các dịch vụ từ 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.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)			
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 Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Chi phí tư vấn bán hàng phải thu	17.727.386.967
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Phải thu chi phí điện nước	2.408.769.402
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	Phải thu chi phí điện nước	2.115.751.999
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Cùng Tập đoàn	Phải thu phí dịch vụ	2.271.770.436
Các công ty khác cùng tập đoàn		Phải thu khác	2.907.241.128
			190.458.922.560
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải thu	47.573.028.727
		Tiền quản lý tập trung phải thu	4.898.344.961
		Lãi phải thu từ tiền quản lý tập trung	8.731.418
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Vinmec	Cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	4.452.777.778
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Chi phí tư vấn chi hộ phải thu	1.679.020.742
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	173.556.168
			58.785.459.794

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tái chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 17)			
Công ty TNHH Kinh Doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes 1	Cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	47.259.711.023
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Chi phí quản lý trả trước	23.310.608.289
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	5.033.187.834
			75.603.507.146
Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)			
Tập đoàn Vingroup	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	109.284.875.640
		Phí thu xếp khoản vay phải trả	8.058.163.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả theo chương trình Tri ân	6.039.313.000
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Phải trả khác		3.023.257.518
			126.405.609.158
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.000.000.000.000
		Phải trả liên quan đến thu hộ/chí hộ	17.269.826.435
		Chi phí thương hiệu chí hộ phải trả	3.548.405.002
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	1.291.494.668
			4.022.109.726.105

Chi tiết các khoản cho vay và lãi suất với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 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 đảo hạn</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Tập đoàn Vingroup	Công ty mẹ	7%	Không có	3 tháng 6 năm 2016	763.000.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Vinmec	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	26 tháng 5 năm 2016	500.000.000.000
					1.263.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tái chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết các khoản vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tái sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>
Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 20)					
<i>Vay ngắn hạn</i>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	15 tháng 4 năm 2016	225.591.421.410
Công ty TNHH Kinh Doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	10%	Không có	5 tháng 2 năm 2016	148.000.000.000
					373.591.421.410
<i>Vay dài hạn</i>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	16 tháng 9 năm 2019	533.300.000.000
					533.300.000.000
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 (VNĐ)</i>	
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)					
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		Phải thu khác		2.336.637.869	
					165.364.640.497
Phải thu khác (Thuyết minh số 8)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu liên quan đến thu hộ/chi hộ		350.720.000	
		Lãi vay phải thu		7.168.405.632	
		Tiền quản lý tập trung phải thu		134.370.760.096	
		Phí dịch vụ phải thu		12.456.675	
		Phải thu chi hộ		40.801.352.790	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu liên quan đến thu hộ/chi hộ		878.252.328	
					183.581.947.521
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 17)					
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		Phải trả lãi vay		21.500.244	
					56.678.840.986

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả Phí tư vấn chuyển đổi phải trả	120.213.363.205 2.717.095.040
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	8.837.047.540
			<u>131.767.505.785</u>

Phải trả khác (Thuyết minh số 19)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả liên quan đến thu hộ/chi hộ Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần Mua hộ bản quyền nhà hàng	3.624.243.830 4.000.000.000.000 2.980.946.457
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	2.169.780.142
			<u>4.008.774.970.429</u>

Chi tiết các khoản cho vay và lãi suất với các bên liên quan 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 (VNĐ)</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	13%	Không có	8 tháng 6 năm 2015	25.096.857.937
		7%	Không có	25 tháng 5 năm 2015	1.299.000.000.000
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	3 tháng 4 năm 2015	270.000.000.000
					<u>1.594.096.857.937</u>

Chi tiết các khoản vay và lãi suất với các bên liên quan 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 (VNĐ)</i>
Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 20)					
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động Sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	13%	Không có	6 tháng 2 năm 2015	449.000.000.000
					<u>449.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÁI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tái chính kết thúc cùng ngày

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

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: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tái chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tái chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Lương và thưởng	296.349.407	243.615.000
	296.349.407	243.615.000

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tái chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho giai đoạn tái chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (Chưa soát xét)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	149.764.624.272	525.688.664.507
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	149.764.624.272	525.688.664.507
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.248	4.381
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.248	4.381

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
Dưới 1 năm	6.369.350.000	-
Từ 1 - 5 năm	31.846.750.000	-
Trên 5 năm	410.934.157.861	130.682.757.861
	449.150.257.861	130.682.757.861

Các cam kết khác

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

33. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được trình bày lại. Chi tiết như sau:

<i>Mã số</i>	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	<i>31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)</i>		<i>31 tháng 12 năm 2014</i>
				<i>Trình bày lại (được trình bày lại)</i>
	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
	Đầu tư dài hạn khác		889.183.565.715	(889.183.565.715) (**)
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(3)	3.704.425.800.997	(40.855.321.773) 3.663.570.479.224
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		(*) 889.183.565.715	889.183.565.715
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(2)	1.259.470.291.065	(59.627.506.502) 1.199.842.784.563
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	(2)	(*) 59.627.506.502	59.627.506.502
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(3)	1.581.151.805.263	(40.855.321.773) 1.540.296.483.490

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

- (1) Phân loại từ đầu tư ngắn hạn sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với số tiền là 612.900.000.000 VNĐ và phải thu về cho vay ngắn hạn với số tiền tương ứng là 1.594.096.857.937 VNĐ;
- (2) Phân loại chi phí phải trả ngắn hạn sang dự phòng phải trả ngắn hạn cho phần quỹ bảo trì hạ tầng công cộng với số tiền là 59.627.506.502 VNĐ;
- (3) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, công ty liên kết đã điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2014 giá trị 90.991.807.958 VNĐ. Do đó, phần lợi nhuận sau thuế chia trong năm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 từ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội giảm tương ứng 40.855.321.773 VNĐ (Thuyết minh số 14).

34. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

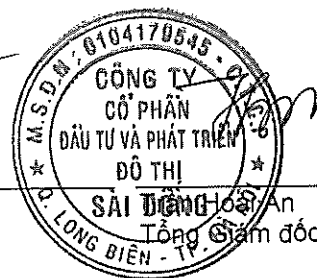
Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2015