

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI GÒN

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
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 35

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo 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 Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

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 Doanh nghiệp.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Trần Hoài An	Thành viên
Bà Ngô Mai Chi	Thành viên
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2017
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An, Tổng Giám đốc.

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 riêng quý I năm 2017 của Công ty cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các số sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các số 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng quý I năm 2017 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.857.467.856.078	7.970.650.649.503
110	I. Tiền	4	1.228.645.676.667	78.949.696.608
111	1. Tiền		1.221.145.676.667	78.949.696.608
	2. Tương đương tiền		7.500.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.726.647.074.823	3.073.372.924.088
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	217.868.588.677	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	377.901.370.457	216.864.851.581
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	26	1.265.844.385.803	2.556.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	876.051.357.543	138.747.702.042
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	III. Hàng tồn kho		4.513.024.694.505	4.408.135.692.122
141	1. Hàng tồn kho	8	4.513.024.694.505	4.408.135.692.122
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		389.150.410.083	410.192.336.685
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	297.045.162.193	318.087.088.795
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	14	92.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.048.700.913.424	2.098.768.285.788
220	I. Tài sản cố định		917.085.025.367	930.492.578.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	915.432.851.020	928.690.653.804
222	Nguyên giá		1.078.672.688.436	1.078.629.188.436
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(163.239.837.416)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.652.174.347	1.801.924.345
228	Nguyên giá		3.006.132.267	3.006.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.353.957.920)	(1.204.207.922)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		360.237.638.122	373.063.990.238
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	360.237.638.122	373.063.990.238
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	271.482.264.197	274.891.093.397
251	1. Đầu tư vào công ty con		130.000.000.000	130.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		141.482.264.197	144.891.093.397
260	IV. Tài sản dài hạn khác		499.895.985.738	520.320.624.004
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	476.430.405.016	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	3.465.580.722	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác	14	20.000.000.000	20.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.906.168.769.502	10.069.418.935.291

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.522.931.067.164	7.084.143.773.751
310	I. Nợ ngắn hạn		7.468.829.582.669	7.028.762.505.756
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	249.058.566.358	318.235.444.165
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	4.918.319.687.417	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	108.012.540.881	112.855.399.071
314	4. Phải trả người lao động		303.264.972	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17.1	1.372.111.787.687	1.261.037.527.418
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	671.023.735.354	672.248.715.561
320	7. Vay ngắn hạn	26	150.000.000.000	-
330	II. Nợ dài hạn		54.101.484.495	55.381.267.995
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	6.946.379.502	7.149.319.503
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17.3	25.663.657.015	26.740.500.514
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.383.237.702.338	2.985.275.161.540
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	3.383.237.702.338	2.985.275.161.540
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông 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		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.181.435.952.338	1.783.473.411.540
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.783.473.411.540	1.375.696.411.373
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		397.962.540.798	407.777.000.167
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.906.168.769.502	10.069.418.935.291

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.120.640.103.851	64.944.340.204
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.120.640.103.851	64.944.340.204
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21	(575.139.436.271)	(56.539.351.888)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		545.500.667.580	8.404.988.316
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	49.682.586.372	6.396.712.507
22	7. Chi phí tài chính		(729.166.667)	(2.252.544.311)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(729.166.667)	(1.497.436.436)
25	8. Chi phí bán hàng	22	(86.702.623.147)	(2.347.114.264)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(20.756.248.578)	(9.401.353.959)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		486.995.215.560	800.688.289
31	11. Thu nhập khác	23	3.816.738.062	102.530.062
32	12. Chi phí khác	23	(606.004.140)	(269.163.283)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	23	3.210.733.922	(166.633.221)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		490.205.949.482	634.055.068
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(91.246.519.026)	-
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	996.889.658	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		397.962.540.798	634.055.068

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		490.205.949.482	634.055.068
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		13.451.052.782	9.217.972.411
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(49.682.586.372)	(6.146.712.507)
06	Chi phí lãi vay	25	729.166.667	1.497.436.436
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		454.703.582.559	5.202.751.408
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(823.921.043.276)	80.401.832.812
10	Tăng hàng tồn kho		(92.062.650.267)	(15.618.462.192)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		151.420.706.204	(61.955.992.834)
12	(Giảm)/tăng chi phí trả trước		33.793.596.569	(18.820.484.292)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(15.320.544.769)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(50.289.635.197)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(326.355.443.408)	(26.110.899.867)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(43.500.000)	(2.908.124.222)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(635.000.000.000)	
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		1.925.200.738.202	912.811.905.699
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(23.490.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.408.829.200	445.258.580.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		32.485.356.065	44.426.267.291
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.326.051.423.467	1.376.098.628.768

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2017	Quý I năm 2016
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		150.000.000.000	340.856.105.150
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(740.973.680.074)
36	Cổ tức trả cho cổ đông	22.3	-	(939.964.899.900)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		150.000.000.000	(1.340.082.474.824)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.149.695.980.059	9.905.254.077
60	Tiền đầu năm		78.949.696.608	14.117.939.722
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ	5	1.228.645.676.667	24.023.193.799

(Handwritten signature)



Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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 theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo 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 Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

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 Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng, và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty có 1 công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100	100	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2017 của Công ty và công ty con cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 28 tháng 4 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng quý I năm 2017 nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2017 nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 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, 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;
- ▶ 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý dự án, 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự tính sẽ phát sinh 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 áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị của hàng tồn kho 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 bất động sản để bán, 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 ghi 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ đã bán.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15 Tiền ứng trước khi khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong khoản mục "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại 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 hoặc 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 các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nộp khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nộp 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:

- ▶ Thuế thu nhập 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 hoặc 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 các 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 hoãn nộp trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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)

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	304.035.733	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	1.220.841.640.934	77.846.799.256
Tương đương tiền (*)	7.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.228.645.676.667	78.949.696.608

(*) Đây là khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,3%/năm.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	7.984.680.118	7.623.791.408
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	117.427.751.959	74.079.585.737
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	7.656.802.207	9.077.782.213
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	84.799.354.393	81.952.714.759
TỔNG CỘNG	217.868.588.677	172.733.874.117
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>147.117.362.487</i>	<i>99.873.795.118</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 26)	<i>70.751.226.190</i>	<i>72.860.078.999</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	<u>377.901.370.457</u>	<u>216.864.851.581</u>
TỔNG CỘNG	<u>377.901.370.457</u>	<u>216.864.851.581</u>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	103.643.624.467	-	86.446.394.160	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	760.383.619.496	-	22.572.457.107	-
Phải thu khác	<u>12.024.113.580</u>	<u>-</u>	<u>29.728.850.775</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>876.051.357.543</u>	<u>-</u>	<u>138.747.702.042</u>	<u>-</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	<i>12.047.405.247</i>		<i>29.234.956.740</i>	
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>864.003.952.296</i>		<i>109.512.745.302</i>	

7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</u>	
	<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, cho vay quá hạn thanh toán:				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	<u>6.208.708.798</u>	<u>-</u>	<u>6.208.708.798</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.018.627.657</u>	<u>-</u>	<u>11.018.627.657</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	4.084.902.761.236	-	4.011.114.821.876	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	335.825.491.959	-	304.709.580.503	-
Nguyên liệu, vật liệu	5.433.137.735	-	5.509.045.621	-
Công cụ, dụng cụ	2.086.092.505	-	2.068.123.961	-
Khác	84.777.211.070	-	84.734.120.161	-
TỔNG CỘNG	4.513.024.694.505	-	4.408.135.692.122	-

- (i) Đây là giá trị đã thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và 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).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	815.527.511.502	183.129.380.743	8.291.176.290	71.681.119.901	1.078.629.188.436
Mua trong kỳ	-	43.500.000	-	-	43.500.000
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	815.527.511.502	183.172.880.743	8.291.176.290	71.681.119.901	1.078.672.688.436
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	63.306.714.124	65.100.064.774	4.922.775.854	16.608.979.880	149.938.534.632
Khấu hao trong kỳ	5.535.638.363	5.673.580.161	276.700.005	1.815.384.255	13.301.302.784
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	68.842.352.487	70.773.644.935	5.199.475.859	18.424.364.135	163.239.837.416
Giá trị còn lại:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	752.220.797.378	118.029.315.969	3.368.400.436	55.072.140.021	928.690.653.804
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	746.685.159.015	112.399.235.808	3.091.700.431	53.256.755.766	915.432.861.020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	390.332.267	2.615.800.000	3.006.132.267
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>390.332.267</u>	<u>2.615.800.000</u>	<u>3.006.132.267</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	160.681.510	1.043.526.412	1.204.207.922
Hao mòn trong kỳ	<u>15.650.001</u>	<u>134.099.997</u>	<u>149.749.998</u>
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>176.331.511</u>	<u>1.177.626.409</u>	<u>1.353.957.920</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>229.650.757</u>	<u>1.572.273.588</u>	<u>1.801.924.345</u>
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>214.000.756</u>	<u>1.438.173.591</u>	<u>1.652.174.347</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí xây dựng cấu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Gardenia	299.163.120.964	311.989.473.080
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>511.584.952</u>	<u>511.584.952</u>
TỔNG CỘNG	<u>360.237.638.122</u>	<u>373.063.990.238</u>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	130.000.000.000	-	130.000.000.000	130.000.000.000	-	130.000.000.000	
- Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	130.000.000.000	-	130.000.000.000	130.000.000.000	-	130.000.000.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 12.2)	141.482.264.197	-	141.482.264.197	144.891.093.397	-	144.891.093.397	
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	-	10.000.000	10.000.000	-	10.000.000	
- Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	26.959.050.000	-	26.959.050.000	26.959.050.000	-	26.959.050.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	70.257.600.000	-	70.257.600.000	
- Công ty Cổ phần Vinpearland	44.155.614.197	-	44.155.614.197	44.155.614.197	-	44.155.614.197	
- Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Lĩnh	-	-	-	3.408.829.200	-	3.408.829.200	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000	
TỔNG CỘNG	271.482.264.197	-	271.482.264.197	274.891.093.397	-	274.891.093.397	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(*)	(*)	100%

(*) Đây là công ty Trách nhiệm Hữu hạn.

12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí	834.000	834.000	1%	1%
Công ty Cổ phần Năng Lượng Hải Linh	-	30.000	-	3%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	2.448.000	0,82%	0,82%
Công ty TNHH Vinpearlland	(*)	(*)	1%	1%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát Triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	10.000	10.000	0,02%	0,02%

(*) Đây là công ty Trách nhiệm Hữu hạn

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	243.471.319.725	265.371.459.933
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	49.039.216.072	46.718.823.151
Công cụ, dụng cụ xuất dụng	876.346.142	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.658.280.254	4.855.959.613
TỔNG CỘNG	297.045.162.193	318.087.088.795
Dài hạn		
Tiền thuế đất trả trước (*)	449.737.930.452	463.242.494.265
Công cụ, dụng cụ	19.722.643.345	25.123.329.741
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.969.831.219	7.492.329.618
TỔNG CỘNG	476.430.405.016	495.858.153.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

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

14. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Tài sản ngắn hạn khác (i)	92.105.247.890	92.105.247.890
	92.105.247.890	92.105.247.890
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000
	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	112.105.247.890	112.105.247.890

(i) Đây là giá trị hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Công ty Điện lực Long Biên.

(ii) Đây là các khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện hai dự án bất động sản tiềm năng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 03 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán	179.605.470.218	179.605.470.218	168.946.334.165	168.946.334.165	
- Đối tác doanh nghiệp	42.304.047.675	42.304.047.675	29.041.269.501	29.041.269.501	
- Công ty Cổ phần Bé tông Hà Thanh	8.651.268.819	8.651.268.819	21.222.347.879	21.222.347.879	
- Đối tác doanh nghiệp	24.125.221.660	24.125.221.660	10.177.024.701	10.177.024.701	
- Phải trả đối tượng khác	104.524.932.064	104.524.932.064	85.603.983.879	85.603.983.879	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	69.453.096.140	69.453.096.140	149.289.110.000	149.289.110.000	
TỔNG CỘNG	249.058.566.358	249.058.566.358	318.235.444.165	318.235.444.165	

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại dự án Vinhomes Gardenia.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 03 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	
Thuế thu nhập cá nhân	239.782.313	1.528.809.691	(1.378.863.534)	389.728.470	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.1)	51.940.987.419	93.566.911.947	(50.289.635.197)	95.218.264.169	
Thuế giá trị gia tăng	46.235.732.249	40.090.796.859	(73.921.980.866)	12.404.548.242	
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	14.438.897.090	91.327.107	(14.530.224.197)		
TỔNG CỘNG	112.855.399.071	135.277.845.604	(140.120.703.794)	108.012.540.881	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

17.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	815.156.870.300	815.156.870.300
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	329.982.148.543	300.745.297.417
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	178.346.565.668	67.417.776.559
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	25.977.070.901	56.545.863.515
Trích trước cho chương trình Tri ân	12.984.551.398	13.579.971.856
Các khoản chi phí phải trả khác	9.664.580.877	7.591.747.771
TỔNG CỘNG	<u>1.372.111.787.687</u>	<u>1.261.037.527.418</u>

17.2 Chi phí phải trả dài hạn

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

17.3 Dự phòng phải trả dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	655.002.499.146	655.650.356.909
Cổ tức phải trả	124.901.782	124.901.782
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15.896.334.426	16.473.456.870
	671.023.735.354	672.248.715.561
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.946.379.502	7.149.319.503
	6.946.379.502	7.149.319.503
TỔNG CỘNG	677.970.114.856	679.398.035.064

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.375.696.411.373	2.577.498.161.373
- Lãi trong kỳ	-	-	634.055.068	634.055.068
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.376.330.466.441	2.578.132.216.441
Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.783.473.411.540	2.985.275.161.540
- Lãi trong kỳ	-	-	397.962.540.798	397.962.540.798
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	2.181.435.952.338	3.383.237.702.338

19.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>119.995.800</i>	<i>119.995.800</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Tổng doanh thu	1.120.640.103.851	64.944.340.204
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.059.563.852.817	-
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	34.906.212.934	30.458.490.612
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác	26.170.038.100	34.485.849.592
Doanh thu thuần	1.120.640.103.851	64.944.340.204

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	49.682.586.372	6.146.712.507
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	250.000.000
TỔNG CỘNG	49.682.586.372	6.396.712.507

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	513.668.140.051	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	41.242.984.226	39.827.529.116
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	20.228.311.994	16.711.822.772
TỔNG CỘNG	575.139.436.271	56.539.351.888

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.831.299.080	2.347.114.264
- Chi phí bán hàng khác	9.871.324.067	-
	86.702.623.147	2.347.114.264
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.518.211.913	1.531.003.457
- Chi phí nhân công	3.765.416.811	5.265.298.257
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.472.619.854	2.805.052.245
	20.756.248.578	9.401.353.959
TỔNG CỘNG	107.458.871.725	11.748.468.223

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Thu nhập khác	3.816.738.062	102.530.062
Phạt vi phạm hợp đồng	3.809.510.755	21.997.011
Thu từ thanh lý tài sản	-	4.545.455
Thu nhập khác	7.227.307	75.987.596
Chi phí khác	606.004.140	269.163.283
Chi phí khác	606.004.140	269.163.283
LÃI/ (LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	3.210.733.922	(166.633.221)

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	91.246.519.026	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	996.889.658	-
TỔNG CỘNG	92.243.408.684	-

24.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	<i>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	490.205.949.482	634.055.068
<i>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán:</i>		
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ chưa bàn giao	(4.984.448.294)	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	(2.924.815.017)	-
Chi phí không được khấu trừ	237.183.470	408.264.873
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	482.533.869.641	1.042.319.941
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>438.911.658.574</i>	<i>-</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>43.622.211.067</i>	<i>1.042.319.941</i>
Lỗ năm trước chuyển sang	(18.044.513.400)	(1.042.319.941)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	464.489.356.241	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ	92.897.871.248	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.651.352.222)	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ sau điều chỉnh	91.246.519.026	-
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) đầu năm	51.940.987.419	(566.247.778)
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng trong kỳ	8.996.471.562	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(50.289.635.197)	-
Thuế TNDN tạm nộp trong năm cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong kỳ	(6.676.078.641)	-
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối kỳ	95.218.264.169	(566.247.778)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN trả trước</i>	<i>-</i>	<i>(2.439.360.000)</i>
<i>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</i>	<i>95.218.264.169</i>	<i>1.873.112.222</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	3.465.580.722	4.462.470.380	(996.889.658)	-
	3.465.580.722	-		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(996.889.658)	-

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm 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, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 0 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 18.044.513.400 VND). Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/03/2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/03/2017
2012	2017	(199.095.342.804)	199.095.342.804	-	-
2013	2018	(33.565.893.504)	33.565.893.504	-	-
TỔNG CỘNG		(232.661.236.308)	232.661.236.308	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 03 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Từ 1 - 5 năm	9.016.436.596	8.344.682.214
Trên 5 năm	249.710.170.436	250.381.924.818
TỔNG CỘNG	258.726.607.032	258.726.607.032

Các cam kết khác

- (i) 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;
- (ii) Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại các hạng mục: đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở, đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế) và đất trường học (trung học cơ sở) của dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Gardenia cho cơ quan chức năng sau khi xây dựng xong các hạng mục này; và
- (iii) Theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/TRANSERCO-SĐ và số 08/TRANSERCO-SĐ, Công ty chịu trách nhiệm thu xếp 100% nguồn vốn để thực hiện các dự án trên hai khu đất tại phố Nguyễn Công Trứ và phố Láng Hạ.

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
			<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi tiền cho vay	(1.755.000.000.000)
		Cho vay	85.000.000.000
		Lãi vay phải thu	29.279.055.555
		Lãi vay đã thu	(30.486.555.555)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	1.571.362.659.018
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(833.551.496.629)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Giá trị</i>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	100.000.000.000	
		Lãi vay phải thu	9.805.555.556	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	7.102.276.752	
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	(166.000.000.000)	
		Đi vay	(150.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Giá trị hàng hóa, dịch vụ phải trả	(56.583.063.312)	
		Giá trị hàng hóa, dịch vụ đã trả	177.474.379.422	
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải trả	(47.596.494.455)	
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã trả	72.630.761.392	
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Thanh toán giá trị hợp đồng đã quyết toán	30.287.884.809	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

B09-DN

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:
 Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)				
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	64.569.387.969	64.569.387.969
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Bán hàng	3.408.829.200	4.904.640.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.530.696.104	1.749.697.048
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.242.312.917	153.801.902
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng		1.482.552.080
TỔNG CỘNG			70.761.226.190	72.860.078.999

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn gốc và lãi	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu về cho vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 14 tháng 3 năm 2018	410.000.000.000	310.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 5 tháng 9 năm 2017	405.844.385.803	405.844.385.803
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 21 tháng 10 năm 2017		4.200.738.202
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	7%	Không có	Ngày 29 tháng 11 năm 2017		166.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 7 năm 2017		1.670.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 7 tháng 9 năm 2017	450.000.000.000	
TỔNG CỘNG					1.265.844.385.803	2.556.045.124.005

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

B09-DN

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	85.140.277.779	75.334.722.223	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu dòng tiền tập trung	760.383.619.496	22.572.457.107	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	16.292.555.021	1.207.500.000	
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	9.190.278.269	
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	655.083.334	
		Phải thu ngắn hạn khác	2.187.500.000	552.704.369	
TỔNG CỘNG			864.003.952.296	109.512.745.302	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)					
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	33.756.248.783	58.790.515.720	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	33.830.783.761	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	24.325.776.288	24.077.607.330	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	5.055.608.174	14.366.643.775	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	6.157.337.258	10.646.082.613	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	158.125.637	7.286.497.714	
Các công ty khác		Chi phí phải trả khác	-	290.979.087	
TỔNG CỘNG			69.453.096.140	149.289.110.000	

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Vay ngắn hạn


Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn gốc và lãi	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty con	7%	Không có	Ngày 7 tháng 9 năm 2017	150.000.000.000	-

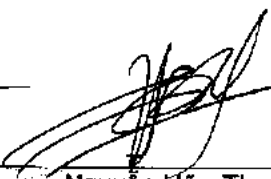
27. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỲ KẾ TOÁN


Ngày 24/04/2017, Hội đồng quản trị công ty đã ban hành Nghị quyết về việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong các công ty con thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP như sau:


- Nhận chuyển nhượng phần vốn góp trị giá 1.400.165.000.000 VNĐ chiếm tỷ lệ 70% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco.
- Nhận chuyển nhượng 166.555.000 cổ phần, tương ứng giá trị mệnh giá là: 1.665.550.000.000 VNĐ chiếm tỷ lệ 23,4% vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce.
- Nhận chuyển nhượng 441.651.083 cổ phần, tương ứng giá trị mệnh giá là: 4.416.510.830.000 VNĐ chiếm tỷ lệ 29,12% vốn điều lệ của Công ty Vincom Retail.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của công ty.


Đoàn Thị Hà
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Trần Hoài An
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017