

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2017

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 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 42

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiều 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 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 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
Bà Mai Thu Thủy		

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.

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 của Công ty Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn 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 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 sổ 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 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 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 30 tháng 9 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho quý III 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.

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho quý III năm 2017 để người đọc có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý III năm 2017.



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.346.057.303.220	7.970.650.649.503
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	55.630.049.786	78.949.696.608
111	1. Tiền		55.630.049.786	78.949.696.608
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.504.085.602.807	3.073.372.924.088
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	388.003.415.229	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	193.889.307.312	216.864.851.581
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	2.556.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	933.211.507.923	138.747.702.042
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho	8	4.425.627.512.365	4.408.135.692.122
141	1. Hàng tồn kho		4.425.627.512.365	4.408.135.692.122
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		360.714.138.262	410.192.336.685
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	265.899.289.737	318.087.088.795
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.709.600.635	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	92.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.282.881.494.076	2.098.768.285.788
220	II. Tài sản cố định		1.031.875.238.935	930.492.578.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.030.522.564.584	928.690.653.804
222	Nguyên giá		1.219.433.159.788	1.078.629.188.436
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(188.910.595.204)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.352.674.351	1.801.924.345
228	Nguyên giá		3.006.132.267	3.006.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.653.457.916)	(1.204.207.922)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		265.301.964.277	373.063.990.238
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	265.301.964.277	373.063.990.238
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	9.522.590.094.197	274.891.093.397
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.530.165.000.000	130.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	7.796.414.830.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	196.010.264.197	144.891.093.397
260	VI. Tài sản dài hạn khác		463.114.196.667	520.320.624.004
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	461.855.751.044	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	1.258.445.623	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	20.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		17.628.938.797.296	10.069.418.935.291

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.412.074.896.337	7.084.143.773.751
310	I. Nợ ngắn hạn		13.355.793.263.283	7.028.762.505.756
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	551.454.471.822	318.235.444.165
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	4.398.883.480.206	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16.	139.538.283.169	112.855.399.071
314	4. Phải trả người lao động		112.377.813	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17.1	1.357.884.701.264	1.261.037.527.418
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18.1	984.337.202.948	672.248.715.561
320	7. Vay ngắn hạn	19.	5.923.582.746.061	-
330	II. Nợ dài hạn		56.281.633.054	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	18.2	5.654.236.840	7.149.319.503
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17.3	29.135.948.236	26.740.500.514
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.216.863.900.959	2.985.275.161.540
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	4.216.863.900.959	2.985.275.161.540
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.015.062.150.959	1.783.473.411.540
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		1.783.473.411.540	1.375.696.411.373
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		1.231.588.739.419	407.777.000.167
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		17.628.938.797.296	10.069.418.935.291

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

B02a-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU		Quý III năm 2017	Quý III năm 2016	Lũy kế 9 tháng năm 2017	Lũy kế 9 tháng năm 2016
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.736.395.510.004	71.249.081.306	3.851.707.263.081	214.681.387.089
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.736.395.510.004	71.249.081.306	3.851.707.263.081	214.681.387.089
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	22	(931.115.723.076)	(54.135.552.354)	(2.003.066.548.068)	(150.855.096.973)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		805.279.786.928	17.113.528.952	1.848.640.715.013	63.826.290.116
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	2.012.302.481	34.811.512.740	207.853.561.558	72.390.878.235
22	7. Chi phí tài chính	23	(86.931.472.226)	(14.575.595.740)	(125.080.241.387)	(49.345.930.213)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(86.931.472.226)	(14.556.615.800)	(124.746.750.004)	(48.547.983.171)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(140.922.063.086)	(5.069.571.092)	(314.856.593.424)	(21.622.126.354)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(73.868.371.275)	(12.890.695.303)	(113.832.462.262)	(31.020.178.694)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		505.570.182.822	19.389.179.557	1.502.724.979.498	34.228.933.090
31	11. Thu nhập khác	26	12.787.305.651	3.109.387.741	17.950.510.985	6.533.929.720
32	12. Chi phí khác	26	(7.167.162.934)	(11.244.374.186)	(8.022.185.119)	(13.715.495.686)
40	13. Lợi nhuận khác	26	5.620.142.717	(8.134.986.445)	9.928.325.866	(7.181.565.966)

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

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

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

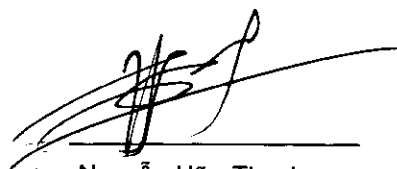
B02a-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016	Lũy kế 9 tháng năm 2017	Lũy kế 9 tháng năm 2016
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		511.190.325.539	11.254.193.112	1.512.653.305.364	27.047.367.124
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(110.839.163.422)	(508.114.926)	(277.860.541.189)	(508.114.926)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(1.379.671.585)	-	(3.204.024.756)	2.025.141.996
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		398.971.490.532	10.746.078.186	1.231.588.739.419	28.564.394.194



Đoàn Thị Hà
Người lập
Ngày 30 tháng 10 năm 2017



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng năm 2017	Lũy kế 9 tháng năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		1.512.653.305.364	27.047.367.124
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		40.284.946.930	44.061.169.223
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(207.853.561.558)	(97.688.952.297)
6	Chi phí lãi vay		124.746.750.004	48.547.983.171
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.469.831.440.740	21.967.567.221
9	Tăng các khoản phải thu		(1.660.509.760.951)	(552.015.391.071)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		523.448.674.604	(3.360.773.507.530)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(363.567.522.149)	3.358.913.068.495
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		72.593.395.562	(164.828.783.413)
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.756.916.667)	(52.462.940.547)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(189.292.483.207)	(9.105.089.823)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(153.253.172.068)	(758.305.076.668)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(301.581.210.170)	(18.185.303.719)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(635.000.000.000)	(1.680.590.914.160)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.191.045.124.005	4.171.431.560.030
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(8.891.709.830.000)	(23.490.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		553.908.829.200	500.247.400.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		294.270.612.211	110.493.314.467
	Tiền nhận được từ sáp nhập với công ty con			101.736.650.809
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(5.789.066.474.754)	3.161.642.707.427

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng năm 2017	Lũy kế 9 tháng năm 2016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		7.909.000.000.000	369.518.038.507
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(1.990.000.000.000)	(1.542.818.038.507)
36	Cổ tức trả cho cổ đông			(939.979.662.216)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		5.919.000.000.000	(2.113.279.662.216)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(23.319.646.822)	290.057.968.543
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		78.949.696.608	14.117.939.722
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	55.630.049.786	304.175.908.265

Đoàn Thị Hà
 Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
 Kế toán trưởng



Trần Hoài An
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập 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 30 tháng 9 năm 2017, 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 được trình bày tại Thuyết minh số 14.1.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm tổng giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng 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.

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 RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 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 cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	47 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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

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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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 vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

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

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, 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 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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế 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 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 dự kiến giao dịch;
- 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 Công ty thực hiện thanh toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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.

3.14 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 năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.15 Khách hàng ứng trước

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

Các khoản tiền nhận từ khách hàng theo hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

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 các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu 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 chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn 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)

► 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 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 kỳ 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 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 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 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 doanh nghiệp 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 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.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	58.215.855	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	55.571.833.931	77.846.799.256
TỔNG CỘNG	55.630.049.786	78.949.696.608

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

5.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	12.356.914.110	7.623.791.408
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	293.870.672.602	74.079.585.737
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	8.503.746.607	9.077.782.213
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	73.272.081.910	81.952.714.759
TỔNG CỘNG	388.003.415.229	172.733.874.117
Trong đó:		
Phải thu khách hàng	327.756.862.432	99.873.795.118
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	60.246.552.797	72.860.078.999
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Trả trước cho người bán ngắn hạn	193.889.307.312	216.864.851.581
TỔNG CỘNG	193.889.307.312	216.864.851.581
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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn:		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	-	86.446.394.160
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	59.390.483.291	22.572.457.107
Phải thu từ nhượng bán các khoản đầu tư	794.500.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	79.321.024.632	29.728.850.775
TỔNG CỘNG	933.211.507.923	138.747.702.042
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác	832.151.664.273	29.234.956.740
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	101.059.843.650	109.512.745.302

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
	11.018.627.657	-	11.018.627.657	-

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 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	4.021.220.359.368	-	4.011.114.821.876	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	350.447.503.326	-	304.709.580.503	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	5.509.045.621	-
Công cụ, dụng cụ	1.461.000.881	-	2.068.123.961	-
Khác	52.257.638.390	-	84.734.120.161	-
TỔNG CỘNG	4.425.627.512.365	-	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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	199.783.393.515	265.371.459.933
Thuế TNDN tạm nộp cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	45.048.880.550	46.718.823.151
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.528.912.834	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	13.538.102.838	4.855.959.613
TỔNG CỘNG	<u>265.899.289.737</u>	<u>318.087.088.795</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước (*)	448.039.203.769	463.242.494.265
Công cụ, dụng cụ	9.117.969.911	25.123.329.741
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.698.577.364	7.492.329.618
TỔNG CỘNG	<u>461.855.751.044</u>	<u>495.858.153.624</u>

(*) 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.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn:		
Tài sản ngắn hạn khác (i)	92.105.247.890	92.105.247.890
TỔNG CỘNG	<u>92.105.247.890</u>	<u>92.105.247.890</u>

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và 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
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	140.907.375.403	-	-	-	140.907.375.403
- Mua mới	-	279.922.308	-	480.310.005	760.232.313
- Thanh lý	-	(863.636.364)	-	-	(863.636.364)
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	<u>956.434.886.905</u>	<u>182.545.666.687</u>	<u>8.291.176.290</u>	<u>72.161.429.906</u>	<u>1.219.433.159.788</u>
Giá trị hao mòn 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	16.611.199.663	16.894.853.607	830.100.015	5.499.543.651	39.835.696.936
- Thanh lý	-	(863.636.364)	-	-	(863.636.364)
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	<u>79.917.913.787</u>	<u>81.131.282.017</u>	<u>5.752.875.869</u>	<u>22.108.523.531</u>	<u>188.910.595.204</u>
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	<u>752.220.797.378</u>	<u>118.029.315.969</u>	<u>3.368.400.436</u>	<u>55.072.140.021</u>	<u>928.690.653.804</u>
Số dư cuối kỳ	<u>876.516.973.118</u>	<u>101.414.384.670</u>	<u>2.538.300.421</u>	<u>50.052.906.375</u>	<u>1.030.522.564.584</u>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND 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 30 tháng 09 năm 2017	390.332.267	2.615.800.000	3.006.132.267
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	46.059.770	403.190.224	449.249.994
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	206.741.280	1.446.716.636	1.653.457.916
Giá trị còn lại:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	229.650.757	1.572.273.588	1.801.924.345
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	183.590.987	1.169.083.364	1.352.674.351

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí xây dựng trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Gardenia	197.703.223.854	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	7.035.808.217	511.584.952
TỔNG CỘNG	265.301.964.277	373.063.990.238

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con	1.530.165.000.000	1.530.165.000.000	-	130.000.000.000	130.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	7.796.414.830.000	7.796.414.830.000	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	196.010.264.197	196.010.264.197	-	144.891.093.397	144.891.093.397	-
TỔNG CỘNG	9.522.590.094.197	9.522.590.094.197	-	274.891.093.397	274.891.093.397	-

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Đơn vị tính: VND
					Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100,00	100,00	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	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	70,00	70,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên.	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con như sau:

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(*)	130.000.000.000	(*)	130.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	(*)	1.400.165.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		1.530.165.000.000		130.000.000.000

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	32,25	32,25	Tầng 4, T26, Times City, 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	23,40	23,40	Tầng 3, Tòa nhà Tower2, KĐT Times City, 458 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội	► Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp

Tên đơn vị

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Vincom Retail	613.086.483	6.130.864.830.000	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	166.555.000	1.665.550.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		7.796.414.830.000		-

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	70.257.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	54.528.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	44.155.614.197	44.155.614.197
Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí	26.959.050.000	26.959.050.000
Công ty CP Năng lượng Hải Linh	-	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
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG	196.010.264.197	144.891.093.397

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả ngắn hạn cho người bán	431.878.036.941	168.946.334.165
- Đối tác doanh nghiệp	422.155.231.035	147.723.986.286
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	9.722.805.906	21.222.347.879
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	119.576.434.881	149.289.110.000
TỔNG CỘNG	551.454.471.822	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.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 9 năm 2017
Thuế giá trị gia tăng	46.235.732.249	58.542.376.719	104.126.644.515	651.464.453
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	51.940.987.419	276.190.598.589	189.292.483.207	138.839.102.801
Thuế thu nhập cá nhân	239.782.313	2.743.375.707	2.935.442.105	47.715.915
Các khoản phải nộp nhà nước khác	14.438.897.090	6.460.134.342	20.899.031.432	-
TỔNG CỘNG	112.855.399.071	343.936.485.357	317.253.601.259	139.538.283.169

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

17.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Trích trước chi phí lãi vay	118.989.833.337	-
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	321.330.490.229	300.745.297.417
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	67.078.927.876	67.417.776.559
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	20.738.070.794	56.545.863.515
Trích trước cho chương trình tri ân	11.427.230.664	13.579.971.856
Các khoản chi phí phải trả khác	3.163.278.064	7.591.747.771
TỔNG CỘNG	1.357.884.701.264	1.261.037.527.418
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.238.894.867.927</i>	<i>1.261.037.527.418</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (thuyết minh số 28)</i>	<i>118.989.833.337</i>	-

17.2 Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn là tiền thuê đất được trích trước cho các khu đất dịch vụ 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 theo cam kết của Công ty với các nhà đầu tư thứ cấp và dự phòng duy tu, duy trì dự án Vinhomes Gardenia theo cam kết của công ty.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
18.1 Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	510.958.632.260	655.650.356.909
Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	359.398.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	113.980.570.688	16.598.358.652
TỔNG CỘNG	984.337.202.948	672.248.715.561
18.2 Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.654.236.840	7.149.319.503
TỔNG CỘNG	5.654.236.840	7.149.319.503
TỔNG CỘNG	989.991.439.788	679.398.035.064
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>630.593.439.788</i>	<i>674.286.428.033</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>359.398.000.000</i>	<i>5.111.607.031</i>

19. VAY

Vay ngắn hạn

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Vay ngắn hạn khác	4.582.746.061	-
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	5.919.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	5.923.582.746.061	-

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	-	-	28.564.394.194	28.564.394.194
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.404.260.805.567</u>	<u>2.606.062.555.567</u>
Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	-	-	1.231.588.739.419	1.231.588.739.419
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>3.015.062.150.959</u>	<u>4.216.863.900.959</u>

20.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 30 tháng 9 năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
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
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Tổng doanh thu	1.736.395.510.004	71.249.081.306
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.672.410.713.432	-
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	26.491.460.056	32.897.499.666
<i>Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	37.493.336.516	38.351.581.640
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.736.395.510.004	71.249.081.306
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.672.410.713.432	-
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	26.491.460.056	32.897.499.666
<i>Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	37.493.336.516	38.351.581.640

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Lãi tiền gửi và cho vay	2.012.302.481	11.444.187.740
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	23.367.325.000
TỔNG CỘNG	2.012.302.481	34.811.512.740

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	884.657.856.571	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	30.429.322.620	40.326.352.791
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	16.028.543.885	13.809.199.563
TỔNG CỘNG	931.115.723.076	54.135.552.354

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Chi phí lãi vay	86.931.472.226	14.556.615.800
Chi phí tài chính khác	-	18.979.940
TỔNG CỘNG	86.931.472.226	14.575.595.740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Chi phí nhân công	420.369.975	1.051.862.175
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.431.672.706	3.747.064.206
Chi phí bán hàng khác	70.020.405	270.644.711
TỔNG CỘNG	<u>140.922.063.086</u>	<u>5.069.571.092</u>

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Chi phí nhân công	3.262.657.591	4.086.399.685
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.493.845.288	8.032.505.704
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	50.111.868.396	771.789.914
TỔNG CỘNG	<u>73.868.371.275</u>	<u>12.890.695.303</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Thu nhập khác	12.787.305.651	3.109.387.741
Thu nhập từ phạt hợp đồng	5.212.008.955	2.202.392.117
Thu nhập khác	7.575.296.696	906.995.624
Chi phí khác	7.167.162.934	11.244.374.186
Chi phí khác	7.167.162.934	11.244.374.186
LỢI NHUẬN/ (LỖ) KHÁC THUẦN	<u>5.620.142.717</u>	<u>(8.134.986.445)</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	277.860.541.189	508.114.926
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	3.204.024.756	(2.025.141.996)
TỔNG CỘNG	<u>281.064.565.945</u>	<u>(1.517.027.070)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 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.

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

	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	1.512.653.305.364	27.047.367.124
Các điều chỉnh tăng/ (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Cổ tức thu được	(151.875.490.226)	-
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao	(25.420.542.014)	-
Chi phí chưa được khấu trừ kỳ này	-	10.125.709.979
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý, hợp lệ	49.418.090.585	1.866.712.808
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	1.384.775.363.709	39.039.789.911
Trong đó:		
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	1.397.559.467.065	-
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	(12.784.103.354)	39.039.789.911
Lỗ năm trước chuyển sang (hoạt động kinh doanh khác)	-	(39.039.789.911)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	1.397.559.467.065	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ	279.511.893.413	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích/nộp thừa năm trước	(1.651.352.224)	508.114.926
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ sau điều chỉnh	277.860.541.189	508.114.926
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	51.940.987.419	1.873.112.222
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	24.403.355.124	33.257.940.746
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong kỳ	(26.073.297.724)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(189.292.483.207)	(9.105.089.823)
Thuế TNDN do sáp nhập công ty Hồng Ngân	-	3.857.007.727
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 16)	138.839.102.801	30.391.085.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.258.445.623	4.462.470.380	(3.204.024.756)	
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được khấu trừ	-	-	-	2.025.141.996
	1.258.445.623	4.462.470.380		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(3.204.024.756)	2.025.141.996

Lỗi chuyển sang kỳ sau

Công ty 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 30 tháng 09 năm 2017, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 30.828.616.754 VND (31 tháng 12 năm 2016: 18.044.513.400 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (không bao gồm lợi nhuận phát sinh trong tương lai liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản).

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/9/2017	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/9/2017
2012	2017	199.095.342.804	(199.095.342.804)	-
2013	2018	33.565.893.504	(15.521.380.104)	18.044.513.400
2017	2022	12.784.103.354	-	12.784.103.354
TỔNG CỘNG		245.445.339.662	(214.616.722.908)	30.828.616.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

28. 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 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi gốc cho vay	(1.755.000.000.000)
		Cho vay	85.000.000.000
		Phải trả phí quản lý, phí thương hiệu	(87.226.596.458)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	4.037.216.893.563
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(4.000.398.867.379)
		Vay	(950.000.000.000)
		Trả gốc vay	280.000.000.000
		Phải trả tiền mua khoản đầu tư	(7.482.225.830.000)
		Trả tiền mua khoản đầu tư	7.482.225.830.000
		Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng tập đoàn
Trả gốc vay	320.000.000.000		
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty cùng tập đoàn	Vay	(100.000.000.000)
		Trả gốc vay	100.000.000.000
		Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	59.573.311.473

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả phí tư vấn bán hàng	(68.872.737.370)
		Thanh toán phí tư vấn bán hàng	123.629.031.801
		Vay	(100.000.000.000)
Công ty CP Dịch vụ thương mại tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	(544.151.574.732)
		Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	526.812.263.457
Công ty CP đầu tư xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	100.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	(410.000.000.000)
		Lãi vay đã thu	(87.216.388.890)
Công ty CP Thể thao và giải trí Mỹ Trí	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	450.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(450.000.000.000)
Công ty TNHH PT Công Viên Trung Tâm	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	(166.000.000.000)
		Vay	(600.000.000.000)
		Trả gốc vay	510.000.000.000

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng tập đoàn	Vay	(2.350.000.000.000)
		Trả gốc vay	750.000.000.000
		Phải trả lãi vay	(67.268.055.555)
Công ty CP ĐT Dịch vụ Thương Mại TP Hồ Chí Minh	Công ty cùng tập đoàn	Vay	(2.900.000.000.000)
Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Phúc Đồng	Công ty cùng tập đoàn	Vay	(299.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty cùng tập đoàn	Đặt cọc khoản mua đầu tư	1.200.000.000.000
		Phải trả tiền mua khoản đầu tư	(3.059.398.000.000)
		Trả tiền mua khoản đầu tư	1.500.000.000.000
		Vay	(180.000.000.000)

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
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 con	Bán hàng	55.698.949.867	64.569.387.969
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	Bán hàng	1.749.695.048	1.749.695.048
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng tập đoàn	Bán hàng	2.797.907.882	6.540.995.982
TỔNG CỘNG			60.246.552.797	72.860.078.999
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)				
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	75.334.722.223
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu quản dòng tiền tập trung	59.390.483.291	22.572.457.107
		Lãi vay phải thu	-	1.207.500.000
		Chi phí phải thu	36.801.206.870	-
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	9.190.278.269
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	4.868.153.489	1.207.787.703
TỔNG CỘNG			101.059.843.650	109.512.745.302

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15.1)				
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Vinhomes 2	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	-	58.790.515.720
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Mua hàng hóa	51.170.095.036	33.830.783.761
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý, phí thương hiệu	62.835.620.170	24.077.607.330
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	10.646.082.613
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	14.366.643.775
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả khác	5.570.719.675	7.577.476.801
TỔNG CỘNG			119.576.434.881	149.289.110.000
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 17.1)				
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	67.268.055.555	-
Công ty CP ĐT Dịch vụ Thương Mại TP Hồ Chí Minh	Công ty cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	27.340.833.334	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	8.268.888.890	-
Công ty TNHH PT Công viên Trung Tâm	Công ty cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	7.490.000.001	-
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	8.622.055.557	-
			118.989.833.337	-

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải trả khác (Thuyết minh 18)				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả phí chuyển nhượng cổ phần	359.398.000.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả chi phí chi hộ	-	4.796.809.226
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng tập đoàn	phải trả khác	-	314.797.805
TỔNG CỘNG			359.398.000.000	5.111.607.031

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Số dư gốc vay (VND)</i>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)					
Công ty CP ĐT Dịch vụ Thương Mại TP Hồ Chí Minh	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 04/07/2018	Không có	2.870.000.000.000
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 17/10/2017	Không có	1.600.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Ngày 26/05/2018	Không có	670.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà Phúc Đồng	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 24/08/2018	Không có	299.000.000.000
Công ty CP Vinpearl	Công ty cùng tập đoàn	8%	Ngày 29/06/2018	Không có	180.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 25/09/2018	Không có	180.000.000.000
Công ty TNHH PT Công viên Trung Tâm	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 07/09/2018	Không có	90.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 11/04/2018	Không có	30.000.000.000
					5.919.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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 30 tháng 09 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Từ 1- 5 năm	10.382.337.173	8.344.682.214
Trên 5 năm	248.344.269.859	250.381.924.818
TỔNG CỘNG	<u>258.726.607.032</u>	<u>258.726.607.032</u>

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Vào ngày 19 tháng 10 năm 2017, Công ty đã phát hành trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn 30 tháng và được lưu ký tại Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương.

Không có sự 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

Ngày 30 tháng 10 năm 2017