

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý I 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 hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 39

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### 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 hợp nhất quý I năm 2017 của Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý I năm 2017 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Văn An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.029.956.672.072</b>	<b>8.372.662.437.719</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.482.981.671.489</b>	<b>170.396.873.128</b>
111	1. Tiền		1.458.181.671.489	153.096.873.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		24.800.000.000	17.300.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.045.429.308.524</b>	<b>2.973.939.032.554</b>
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	589.523.808.780	282.383.769.037
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	1.360.844.385.803	2.390.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	888.211.152.921	139.794.893.052
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>5.059.184.853.492</b>	<b>4.818.134.195.352</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.059.184.853.492	4.818.134.195.352
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>442.359.838.567</b>	<b>410.192.336.685</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	330.921.894.334	318.087.088.795
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		19.332.696.343	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	14	92.105.247.890	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.929.574.622.764</b>	<b>1.968.826.133.010</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>10.820.820.450</b>	<b>-</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	15	10.820.820.450	-
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>917.137.914.255</b>	<b>930.550.425.371</b>
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	1.705.063.235	1.859.771.567
228	Nguyên giá		3.065.632.267	3.066.522.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.360.569.032)	(1.206.750.933)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>360.237.638.122</b>	<b>373.063.990.238</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	360.237.638.122	373.063.990.238
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>141.482.264.197</b>	<b>144.891.093.397</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		141.482.264.197	144.891.093.397
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>499.895.985.740</b>	<b>520.320.624.004</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	476.430.405.018	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	3.465.580.722	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác	14	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.959.530.294.836</b>	<b>10.341.488.570.729</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.481.795.623.654</b>	<b>7.256.411.698.762</b>
<b>310</b>	<b>i. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.427.694.039.158</b>	<b>7.201.030.430.767</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	278.791.561.706	355.795.734.215
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	4.918.319.687.417	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	108.823.688.583	112.895.024.717
314	4. Phải trả người lao động		303.264.972	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	1.371.472.741.020	1.289.607.770.614
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.749.983.095.460	778.346.481.680
<b>330</b>	<b>ii. Nợ dài hạn</b>		<b>54.101.484.496</b>	<b>55.381.267.995</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	6.946.379.502	7.149.319.503
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	18.3	25.663.657.016	26.740.500.514
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.477.734.771.182</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
<b>410</b>	<b>i. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>3.477.734.771.182</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
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		2.275.933.021.182	1.883.275.121.967
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.883.275.121.967	1.079.773.462.578
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		392.657.899.215	803.501.659.389
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.959.530.294.836</b>	<b>10.341.488.570.729</b>

*Đoàn Thị Hà*

Đoàn Thị Hà  
Người lập

*Nguyễn Hữu Thanh*

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 HỢP NHẤT**  
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	21.1	1.120.640.103.851	64.944.340.204
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.120.640.103.851	64.944.340.204
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	22	(580.667.063.835)	(56.539.351.888)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		539.973.040.016	8.404.988.316
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	51.329.671.631	382.624.812.137
22	7. Chi phí tài chính		-	(2.330.545.862)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.575.437.987)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	23	(89.202.601.374)	(2.347.114.264)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(20.829.226.787)	(9.473.297.336)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		481.270.883.486	376.878.842.991
31	12. Thu nhập khác	24	4.871.719.103	998.809.548
32	13. Chi phí khác	24	(606.004.140)	(16.769.163.283)
40	14. Lỗ khác		4.265.714.963	(15.770.353.735)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		485.536.598.449	361.108.489.256
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(91.881.809.576)	(3.861.442.060)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	(996.889.658)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		392.657.899.215	357.247.047.196
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	392.657.899.215	357.086.852.303
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	160.194.893
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	3.272	2.976
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	3.272	2.976

*Chuyên*

Đoàn Thị Hà  
Người lập

*Nguyễn Hữu Thanh*  
Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 4 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		<b>485.536.598.449</b>	<b>361.108.489.254</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		13.456.011.116	9.222.000.188
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(49.018.699.409)	(382.624.812.137)
06	Chi phí lãi vay	26	-	1.575.437.987
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		<b>449.973.910.156</b>	<b>(10.718.884.708)</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.010.635.601.970)	165.100.444.902
10	Tăng hàng tồn kho		(228.224.306.024)	(105.150.831.193)
11	Tăng các khoản phải trả		1.125.717.545.776	1.574.288.909.151
12				
14	(Tăng) chi phí trả trước		(37.686.520.084)	(81.535.595.713)
15	Tiền lãi vay đã trả		-	(15.320.544.769)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(50.292.682.663)	(9.471.636.608)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		<b>248.852.345.191</b>	<b>1.517.191.861.062</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(43.500.000)	(374.400.000)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(730.000.000.000)	(1.550.000.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		1.762.609.567.402	906.995.657.255
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/mua công ty con		-	(23.490.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		-	501.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		31.166.385.768	99.394.443.602
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		<b>1.063.732.453.170</b>	<b>(66.474.299.143)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	340.856.105.150
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(740.973.680.074)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.3	-	(939.964.899.900)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(1.340.082.474.824)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.312.584.798.361	110.635.087.095
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		170.396.873.128	18.714.197.516
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.482.981.671.489	129.349.284.611

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 HỢP NHẤT**

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 tại Việt Nam 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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và 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*

##### *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 và các công ty con 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 và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### **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 sẵn sàng 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 hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch 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 hợp nhất.

#### **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 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch 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 hợp nhất.

#### **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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 và công ty con.

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

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Chứng khoán kinh doanh và 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 chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

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 28 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 hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.13 Các khoản dự phòng (tiếp theo)**

*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.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty và công ty con 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 số 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 và công ty con (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 và công ty con 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 và công ty con 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 hợp nhất.

**3.15 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.

**3.16 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 hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.18 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và công ty con 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:

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)****3.18 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 hoãn lại chưa được 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<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	1.457.877.635.756	151.993.975.776
Tương đương tiền (*)	<u>24.800.000.000</u>	<u>17.300.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.482.981.671.489</u></b>	<b><u>170.396.873.128</u></b>

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

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

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<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	<u>84.799.354.393</u>	<u>81.952.714.759</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.868.588.677</u></b>	<b><u>172.733.874.117</u></b>
<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 (Thuyết minh số 27)</i>	<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)

**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>589.523.808.780</u>	<u>282.383.769.037</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>589.523.808.780</u></b>	<b><u>282.383.769.037</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

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

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	105.010.568.911	-	85.791.310.826	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	760.383.619.496	-	22.572.457.107	-
Phải thu khác	22.816.964.514	-	31.431.125.119	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>888.211.152.921</b>	<b>-</b>	<b>139.794.893.052</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>		22.840.256.181		30.937.231.084
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i>				
<i>(Thuyết minh số 28)</i>		865.370.896.740		108.857.661.968

**7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 03 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:				
- <i>Phải thu khách hàng doanh nghiệp</i>	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- <i>Các khoản trả trước cho nhà thầu khác</i>	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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*

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	4.178.869.097.981	-	4.110.640.411.124	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	465.449.000.011	-	433.640.193.071	-
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Skylake Phạm Hùng	322.588.282.734	-	181.542.301.414	-
Nguyên liệu, vật liệu	5.433.137.735	-	5.509.045.621	-
Công cụ, dụng cụ	2.068.123.961	-	2.068.123.961	-
Khác	84.777.211.070	-	84.734.120.161	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.059.184.853.492</b>	<b>-</b>	<b>4.818.134.195.352</b>	<b>-</b>

- (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 và chi phí thực hiện dự án xây dựng công viên và hồ điều hòa tại lô đất ký hiệu CV1, khu đô thị mới Cầu Giấy, nằm giữa hai quận Cầu Giấy và Nam Từ Liêm 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/HN

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

### 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
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
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
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
<b>Giá trị còn lại:</b>					
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	915.432.851.020

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

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

**10. TÀI SẢN CỐ 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>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	450.722.500	2.615.800.000
Giảm khác	(890.233)	(890.233)
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>449.832.267</u>	<u>2.615.800.000</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>		
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	163.224.521	1.043.526.412
Khấu hao trong kỳ	14.759.768	139.058.331
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>177.984.289</u>	<u>1.182.584.743</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>287.497.979</u>	<u>1.572.273.588</u>
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017	<u>271.847.978</u>	<u>1.433.215.257</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 cầu 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	511.584.952	511.584.952
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>360.237.638.122</b></u>	<u><b>373.063.990.238</b></u>



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 03 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc		Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (thuyết minh 12.1)	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 Thế Thao và Giải Trí Mỹ Trí	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 TNHH Vinpearland	44.155.614.197	-	44.155.614.197	44.155.614.197	-	44.155.614.197
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Hải Linh	-	-	-	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>141.482.264.197</b>	<b>-</b>	<b>141.482.264.197</b>	<b>144.891.093.397</b>	<b>-</b>	<b>144.891.093.397</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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%	0,002%
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	834.000	834.000	1%	1%
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 năng Lượng Hải Linh	-	30.000	-	3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh ĐTKD 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
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	277.348.051.866	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 dùng	876.346.142	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.658.280.254	4.855.959.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>330.921.894.334</b>	<b>318.087.088.795</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê 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	6.969.831.221	7.492.329.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>476.430.405.018</b>	<b>495.858.153.624</b>

(\*) 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.

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

**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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tài sản ngắn hạn khác (i)	92.105.247.890	92.105.247.890
	<b>92.105.247.890</b>	<b>92.105.247.890</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	20.000.000.000	20.000.000.000
	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.105.247.890</b>	<b>112.105.247.890</b>

- (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.

**15. PHẢI THU 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>
Phải thu dài hạn khác (*)	10.820.820.450	-
	<b>10.820.820.450</b>	<b>-</b>

- (\*) Đây là khoản ký quỹ với Sở Kế hoạch Đầu tư Hà nội để thực hiện dự án Vinhomes SkyLake

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

B09-DN/HN

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

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

### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

#### 16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 03 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	207.349.217.246	207.349.217.246	206.797.603.302	206.797.603.302
- Đối tác doanh nghiệp	29.041.269.501	29.041.269.501	29.041.269.501	29.041.269.501
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	21.222.347.879	21.222.347.879	21.222.347.879	21.222.347.879
- Đối tác doanh nghiệp	10.177.024.701	10.177.024.701	10.177.024.701	10.177.024.701
- Phải trả đối tượng khác	146.908.575.165	146.908.575.165	146.356.961.221	146.356.961.221
Phải trả bên liên quan	71.442.344.460	71.442.344.460	148.998.130.913	148.998.130.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>278.791.561.706</b>	<b>278.791.561.706</b>	<b>355.795.734.215</b>	<b>355.795.734.215</b>

Đơn vị tính: VND

#### 16.2 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.

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

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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập cá nhân	240.000.091	1.534.031.912	(1.379.081.312)	394.950.691
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.980.395.287	94.202.202.497	( 50.292.682.663)	95.889.915.121
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	225.601.636	( 14.530.224.197)	134.274.529
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.895.024.717</b>	<b>136.052.632.904</b>	<b>(140.123.969.038)</b>	<b>108.823.688.583</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**18.1 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	95.198.735.141
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	9.025.534.210	8.381.032.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.371.472.741.020</b>	<b>1.289.607.770.614</b>

**18.2 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.

**18.3 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

**19. 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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gardenia	655.002.499.146	655.650.356.909
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Skylake Phạm Hùng	1.067.608.385.717	104.953.028.337
Cổ tức phải trả	124.901.782	124.901.782
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	27.247.308.815	17.618.194.652
	<b>1.749.983.095.460</b>	<b>778.346.481.680</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.946.379.502	7.149.319.503
	<b>6.946.379.502</b>	<b>7.149.319.503</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.756.929.474.962</b>	<b>785.495.801.183</b>

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<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>
<b>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</b>				
- Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.079.773.462.578	2.281.575.212.578
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	357.086.852.303	357.086.852.303
- Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>1.436.860.314.881</b>	<b>2.639.730.527.773</b>
<b>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</b>				
- Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.883.275.121.967	3.085.076.871.967
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	392.657.899.215	392.657.899.215
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>2.275.933.021.182</b>	<b>3.477.734.771.182</b>

**20.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 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
<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>119.995.800</b>	<b>119.995.800</b>

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

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

*Đơn vị tính: VND*

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

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

**21.2 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	51.329.671.631	<b>41.172.657.254</b>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư		341.167.223.891
Doanh thu tài chính khác		284.930.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.329.671.631</b>	<b>382.624.812.137</b>

**22. 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	519.195.767.615	-
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>580.667.063.835</b>	<b>56.539.351.888</b>

**23. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.331.277.307	2.347.114.264
- Chi phí bán hàng khác	9.871.324.067	-
	<b>89.202.601.374</b>	<b>2.347.114.264</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.518.211.913	1.531.003.457
- Chi phí nhân công	3.768.750.144	5.265.298.257
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.542.264.730	2.676.995.622
	<b>20.829.226.787</b>	<b>9.473.297.336</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.031.828.161</b>	<b>11.820.411.600</b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2017</i>	<i>Quý I năm 2016</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.871.719.103</b>	<b>998.809.548</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	4.219.510.755	21.997.011
Thu nhập khác	652.208.348	976.812.537
<b>Chi phí khác</b>	<b>606.004.140</b>	<b>16.769.163.283</b>
Chi phí bồi thường theo hợp đồng hợp tác đầu tư		16.747.137.293
Chi phí khác	606.004.140	22.025.990
<b>LỖ KHÁC THUẬN</b>	<b>4.265.714.963</b>	<b>(15.770.353.735)</b>



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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**25.1 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	91.881.809.576	3.861.442.060
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	996.889.658	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.878.699.234</b>	<b>3.861.442.060</b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con 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

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**25.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>485.536.598.449</b>	<b>361.108.489.256</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		(340.758.959.018)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng		(341.167.223.891)
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	(2.924.815.017)	-
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được khấu trừ	2.499.978.227	-
Chi phí không được trừ	5.764.811.035	408.264.873
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ chưa bàn giao	(4.984.448.294)	-
Chi phí không được khấu trừ khác	-	-
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>485.892.124.400</b>	<b>20.349.530.238</b>
<i>Lãi từ chuyển nhượng bất động sản</i>	438.911.658.575	-
<i>Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của các     công ty con</i>	3.358.254.758	19.307.210.297
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	43.622.211.067	1.042.319.941
<i>Lỗ năm trước chuyển sang (Thuyết minh số 25.3)</i>	(18.044.513.400)	(1.042.319.941)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ</b>	<b>467.847.611.000</b>	<b>19.307.210.297</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh thông thường     và hoạt động khác</i>	28.935.952.425	19.307.210.297
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động     sản</i>	438.911.658.575	-
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ</b>	<b>93.569.522.200</b>	<b>3.861.442.060</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.687.712.624)	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh</b>	<b>91.881.809.576</b>	<b>3.861.442.060</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	51.980.395.287	8.905.388.832
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	8.996.471.562	-
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong kỳ	(6.676.078.641)	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(50.292.682.663)	(9.471.636.608)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>95.889.915.121</b>	<b>3.295.194.284</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN trả thừa</i>	-	(2.439.360.000)
<i>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</i>	95.889.915.121	5.734.554.284

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**25.3 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 trước như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u>	
	<i>Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	3.465.580.722	4.462.470.380	(996.889.658)	
	<b>3.465.580.722</b>	<b>4.462.470.380</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>			<b>(996.889.658)</b>	

**Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kể 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*

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

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. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	392.657.899.215	357.086.852.303
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>392.657.899.215</u></b>	<b><u>357.086.852.303</u></b>

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm do	-	-
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	-	-
<i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.</b>	<b><u>119.995.800</u></b>	<b><u>119.995.800</u></b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.272	2.976
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.272	2.976

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

**27. 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>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
Trên 1 - 5 năm	9.016.436.596	-
Trên 5 năm	249.710.170.436	130.682.757.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>258.726.607.032</b>	<b>130.682.757.861</b>

**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 Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4 - HH16 (có diện tích 43.542 m<sup>2</sup>) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m<sup>2</sup>) 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 Sài Đồng có trách nhiệm bán 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 Sài Đồng 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.

**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 31 tháng 3 năm 2017 như sau:

			<i>Đơn vị tính: VND</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 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

**28. 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>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</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 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

B09-DN/HN

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

### 28. 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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</b>				
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	-	1.749.697.048
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.530.696.104	153.801.902
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.242.312.917	1.482.552.080
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>70.751.226.190</b>	<b>72.860.078.999</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất Tài sản %/năm đảm bảo	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	7%	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%	405.844.385.803	405.844.385.803
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty cùng Tập đoàn	7%		4.200.738.202
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	95.000.000.000	1.670.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	Công ty mẹ	7%	450.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.360.844.385.803</b>	<b>2.390.045.124.005</b>

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

B09-DN/HN

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

### 28. 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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Đơn vị tính: VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)</b>					
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 đồng 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	1.366.944.444	1.207.500.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí MẾ Trí	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	16.292.555.021	9.190.278.269	
		Phải thu ngắn hạn khác	2.187.500.000	552.704.369	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>865.370.896.740</b>	<b>108.857.661.968</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>					
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	1.868.500.000	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		14.366.643.775	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	5.055.608.174	10.646.082.613	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	6.157.337.258	7.286.497.714	
Các công ty khác		Chi phí phải trả khác	278.873.957		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>71.442.344.460</b>	<b>148.998.130.913</b>	



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

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

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

## 28. 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 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 hợp nhất 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