

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

# 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 - 28
 <u>Phụ lục</u>	
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	29

# 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 Kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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 kỳ 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 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	Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng	Từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2016

### 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

### 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 kỳ tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các 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 06 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Báo cáo tài chính riêng cần được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 7 năm 2016

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 30 tháng 6 năm 2016




Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.424.051.200.154</b>	<b>1.381.700.530.010</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>37.891.813.816</b>	<b>14.117.939.722</b>
111	1. Tiền		37.891.813.816	14.117.939.722
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>747.596.757.255</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	747.596.757.255
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>996.004.510.381</b>	<b>468.874.269.595</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	102.006.630.450	175.630.262.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	408.316.646.505	76.787.865.187
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		385.298.377.777	159.398.900.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	111.401.483.306	68.075.869.505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>4.128.842.990.287</b>	<b>50.685.780.965</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	4.128.842.990.287	50.685.780.965
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>261.311.885.670</b>	<b>100.425.782.473</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	149.146.717.031	5.821.810.159
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		59.920.749	2.498.724.424
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		112.105.247.890	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.316.699.171.018</b>	<b>4.160.973.440.627</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>952.167.562.913</b>	<b>967.466.260.676</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	950.127.339.798	965.250.183.870
222	Nguyên giá		1.071.736.419.676	1.063.824.220.116
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(121.609.079.878)	(98.574.036.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.040.223.115	2.216.076.806
228	Nguyên giá		2.945.022.500	2.823.822.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(904.799.385)	(607.745.694)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>61.098.973.043</b>	<b>61.824.556.228</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	61.098.973.043	61.824.556.228
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>201.817.200.000</b>	<b>3.019.077.200.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	173.317.200.000	2.489.827.200.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.2	28.500.000.000	529.250.000.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>101.615.435.062</b>	<b>112.605.423.723</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	99.590.293.066	112.605.423.723
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	2.025.141.996	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.740.750.371.172</b>	<b>5.542.673.970.637</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
ngày 30 tháng 6 năm 2016


Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.145.433.893.794</b>	<b>2.965.175.809.264</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.075.125.719.210</b>	<b>2.545.556.918.640</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	273.737.171.662	98.782.830.166
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	569.560.076.712	13.715.588.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	12.153.144.438	11.740.346.451
314	4. Phải trả người lao động		241.933.336	4.032.421.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16.1	1.181.535.202.248	358.209.549.956
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.009.236.257.457	1.225.776.182.522
320	7. Vay ngắn hạn	18	28.661.933.357	833.300.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>70.308.174.584</b>	<b>419.618.890.624</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16.2	22.121.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	6.737.674.000	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	18	-	340.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	16.3	41.449.052.606	52.992.442.646
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.595.316.477.378</b>	<b>2.577.498.161.373</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>2.595.316.477.378</b>	<b>2.577.498.161.373</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	19.1	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu có đồng 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	19.1	1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.1	1.393.514.727.378	1.375.696.411.373
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.375.696.411.373	1.343.006.939.104
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		17.818.316.005	32.689.472.269
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.740.750.371.172</b>	<b>5.542.673.970.637</b>

Đoàn Thị Hà  
 Người lập

Phạm Thị Kim Dung  
 Kế toán trưởng


 Trần Hoài An  
 Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2016

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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
Giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2016	Quý II năm 2015	Lũy kế 6 tháng năm 2016	Lũy kế 6 tháng năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	78.487.965.579	50.181.591.163	143.432.305.783	84.564.081.917
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	78.487.965.579	50.181.591.163	143.432.305.783	84.564.081.917
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21	(40.180.192.731)	(58.261.551.436)	(96.719.544.619)	(119.401.768.794)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.307.772.848	(8.079.960.273)	46.712.761.164	(34.837.686.877)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	31.182.652.988	20.075.383.308	37.579.365.495	48.087.858.032
22	7. Chi phí tài chính	22	(32.517.790.162)	(44.213.754.380)	(34.770.334.473)	(88.268.771.499)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(32.493.930.943)	(36.160.826.723)	(33.991.367.379)	(80.186.992.026)
25	8. Chi phí bán hàng		(14.205.440.998)	(755.056.496)	(16.552.555.262)	(1.304.495.389)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(8.728.129.432)	(13.467.007.816)	(18.129.483.391)	(29.404.549.547)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		14.039.065.244	(46.440.395.657)	14.839.753.533	(105.727.645.280)
31	11. Thu nhập khác	24	3.322.011.917	(231.489.039)	3.424.541.979	902.686.990
32	12. Chi phí khác	24	(2.201.958.220)	(211.363.809)	(2.471.121.503)	(326.293.809)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		1.120.053.697	(442.852.848)	953.420.476	576.393.181
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		15.159.118.941	(46.883.248.505)	15.793.174.009	(105.151.252.099)

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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)  
Giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2016	Quý II năm 2015	Lũy kế 6 tháng năm 2016	Lũy kế 6 tháng năm 2015
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.2	-	(730.773.545)	-	(730.773.545)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	2.025.141.996	-	2.025.141.996	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	19.1	17.184.260.937	(47.614.022.049)	17.818.316.005	(105.882.025.644)

*Đoàn Thị Hà*

Đoàn Thị Hà  
Người lập

*Phạm Thị Kim Dung*

Phạm Thị Kim Dung  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2016



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
Giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng năm 2016	Lũy kế 6 tháng năm 2015
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>15.793.174.009</b>	<b>(105.151.252.099)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		26.166.801.607	24.333.790.180
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(37.579.365.495)	(48.077.090.539)
06	Chi phí lãi vay		33.991.367.379	80.186.992.026
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>38.371.977.500</b>	<b>(48.707.560.432)</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(238.869.973.363)	327.270.041.862
10	Tăng hàng tồn kho		(1.992.438.044.151)	(11.717.025.195)
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả		625.593.878.955	(195.475.561.349)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(62.079.546.079)	5.609.723.108
14	Tiền lãi vay đã trả		(22.575.641.991)	(588.772.193.375)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.085.606.182)	(173.894.555.139)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.655.082.955.311)</b>	<b>(685.687.130.520)</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		(10.552.431.622)	(3.500.724.247)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(961.000.000.000)	-
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		4.081.431.559.995	436.683.666.395
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(23.490.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/sáp nhập công ty con		602.736.650.809	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		74.334.016.766	67.698.716.930
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>3.763.459.795.948</b>	<b>500.881.659.078</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)  
Giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng năm 2016	Lũy kế 6 tháng năm 2015
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		369.518.038.507	914.815.414.310
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.514.156.105.150)	(761.923.992.896)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		(939.964.899.900)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		<b>(2.084.602.966.543)</b>	<b>152.891.421.414</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		23.773.874.094	(31.914.050.028)
60	Tiền đầu kỳ	5	14.117.939.722	43.392.600.390
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ	5	<b>37.891.413.816</b>	<b>11.478.550.362</b>



Đoàn Thị Hà  
Người lập

Phạm Thị Kim Dung  
Kế toán trưởng

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ 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 Kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị 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.

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có 1 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển ISADO	70,00	70,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ban hành ngày 06/10/2015. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 7 năm 2016.

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

# 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền*

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

### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

# 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

### 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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng.

### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

# 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 3.6 *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 quản lý	3 - 15 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm

### 3.7 *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.

### 3.8 *Chi phí trả trước*

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

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

### 3.9 *Các khoản đầu tư*

#### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

#### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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.

# 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Dự phòng giảm giá trị 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 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### 3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

### 3.11 Các khoản dự phòng

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.

### 3.12 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 giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

# 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.13 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.

#### 3.14 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *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.



# 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

- ▶ 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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian 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:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

# 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

### 4. NGHIỆP VỤ SÁP NHẬP CÔNG TY CON TRONG KỲ

#### *Nhận sáp nhập Công ty TNHH Bất động sản Hồng Ngân, công ty con*

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1% phần vốn góp trong Công ty TNHH Bất động sản Hồng Ngân ("Công ty Hồng Ngân"), một công ty con từ các cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 23.49 tỷ VND. Theo đó, Công ty sở hữu 100% Công ty Hồng Ngân.

Tiếp đó, vào ngày 1 tháng 4 năm 2016 ("Ngày sáp nhập"), Công ty Hồng Ngân được sáp nhập vào Công ty, theo đó, toàn bộ tài sản và nợ có thể xác định được của Công ty Hồng Ngân được ghi nhận vào báo cáo tài chính của Công ty theo giá trị hợp lý tại Ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Hồng Ngân tại Ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.

### 5. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền mặt	1.842.822.388	660.633.234
Tiền gửi ngân hàng	36.048.991.428	13.457.306.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.891.813.816</b>	<b>14.117.939.722</b>

## 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

### 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

#### 6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	2.441.031.980	9.211.019.756
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:	13.919.227.001	13.882.768.001
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	22.381.774.116	7.757.500.114
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng	42.032.855.132	144.778.974.689
Phải thu từ hoạt động giáo dục và hoạt động khác	21.231.742.221	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.006.630.450</b>	<b>175.630.262.560</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

#### 6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trả trước cho người bán ngắn hạn	408.316.646.505	76.787.865.187
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.316.646.505</b>	<b>76.787.865.187</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	33.437.373.423	38.298.817.724
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	56.793.160.132	19.638.655.538
Phải thu khác	21.170.949.751	10.138.396.243
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.401.483.306</b>	<b>68.075.869.505</b>

### 8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	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:	24.901.395.658	13.882.768.001	24.901.395.658	13.882.768.001
- Một đối tác doanh nghiệp	13.882.768.001	13.882.768.001	13.882.768.001	13.882.768.001
- 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.901.395.658</b>	<b>13.882.768.001</b>	<b>24.901.395.658</b>	<b>13.882.768.001</b>

## 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 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Hàng hóa	59.866.607.059	36.640.205.602
Bất động sản để bán đang xây dựng	4.053.177.911.826	-
- Chi phí thực hiện dự án BT (i)	243.169.296.779	-
- Chi phí phát triển dự án Vinhomes Gardenia	3.810.008.615.047	-
Nguyên liệu, vật liệu	10.866.819.804	3.818.190.699
Công cụ, dụng cụ	2.032.659.389	10.227.384.664
Khác	2.898.992.209	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.128.842.990.287</b>	<b>50.685.780.965</b>

(i) Đây là chi phí thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và phần mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, thuộc địa phận quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT).

### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý và tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2015	811.913.640.720	171.903.816.472	8.291.176.290	71.715.586.634	1.063.824.220.116
Mua trong kỳ	-	10.097.152.000	-	80.000.000	10.177.152.000
Tăng khác	569.751.844	-	-	-	569.751.844
Thanh lý	(67.800.000)	-	-	-	(67.800.000)
Giảm khác	(1.347.154.309)	(1.171.210.581)	-	(248.539.394)	(2.766.904.284)
Số dư ngày 30 tháng 6 năm 2016	811.068.438.255	180.829.757.891	8.291.176.290	71.547.047.240	1.071.738.419.676
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2015	35.308.858.836	48.447.405.884	4.531.917.570	10.285.853.956	98.574.036.246
Khấu hao trong kỳ	10.557.357.127	10.886.691.779	553.400.010	3.872.299.000	25.869.747.916
Thanh lý	(67.800.000)	-	-	-	(67.800.000)
Giảm khác	(1.347.154.309)	(1.171.210.581)	-	(248.539.394)	(2.766.904.284)
Số dư ngày 30 tháng 6 năm 2016	44.451.261.654	58.162.887.082	5.085.317.580	13.909.613.562	121.609.079.878
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2015	776.604.781.884	123.456.410.588	3.759.258.720	61.429.732.678	965.250.183.870
Số dư ngày 30 tháng 6 năm 2016	766.617.176.601	122.666.870.809	3.205.858.710	57.637.433.678	950.127.339.798

### 11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
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	536.040.837	1.261.624.022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.098.973.043</b>	<b>61.824.556.228</b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc		Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 1)	173.317.200.000	-	173.317.200.000	2.489.827.200.000	-	2.489.827.200.000
- Công ty ISADO (Thuyết minh 12.1)	173.317.200.000	-	173.317.200.000	173.317.200.000	-	173.317.200.000
- Công ty Hồng Ngân (Thuyết minh số 4)	-	-	-	2.316.510.000.000	-	2.316.510.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 12.2)	28.500.000.000	-	28.500.000.000	529.250.000.000	-	529.250.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	-	-	500.750.000.000	-	500.750.000.000
- Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng- Bình Thuận	28.500.000.000	-	28.500.000.000	28.500.000.000	-	28.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>201.817.200.000</b>	<b>-</b>	<b>201.817.200.000</b>	<b>3.019.077.200.000</b>	<b>-</b>	<b>3.019.077.200.000</b>