

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2016

Công ty Cổ phần

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	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 30
<u>Phụ lục</u>	
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	31

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

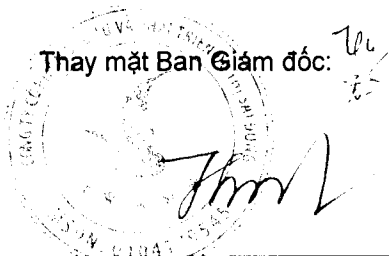
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý IV năm 2016 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2017

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.108.661.429.679	1.381.700.530.010
110	I. Tiền	5	78.949.696.608	14.117.939.722
111	1. Tiền		78.949.696.608	14.117.939.722
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	747.596.757.255
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	747.596.757.255
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.278.687.898.181	468.874.269.595
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	246.213.542.903	175.630.262.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	364.762.773.245	76.787.865.187
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.1	2.556.045.124.005	159.398.900.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.2	122.685.085.685	68.075.869.505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho		4.340.831.498.205	50.685.780.965
141	1. Hàng tồn kho	9	4.340.831.498.205	50.685.780.965
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		410.192.336.685	100.425.782.473
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13.1	318.087.088.795	5.821.810.159
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	2.498.724.424
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	13.2	92.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.098.768.285.788	4.580.295.758.626
220	I. Tài sản cố định		930.492.578.149	967.466.260.676
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	928.690.653.804	965.250.183.870
222	Nguyên giá		1.078.629.188.436	1.063.824.220.116
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(149.938.534.632)	(98.574.036.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.801.924.345	2.216.076.806
228	Nguyên giá		3.007.022.500	2.823.822.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.205.098.155)	(607.745.694)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		373.063.990.238	61.824.556.228
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	373.063.990.238	61.824.556.228
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	274.891.093.397	3.019.077.200.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		130.000.000.000	2.489.827.200.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		144.891.093.397	529.250.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		520.320.624.004	531.927.741.722
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13.1	495.858.153.625	531.927.741.722
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	4.462.470.379	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		20.000.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.207.429.715.467	5.961.996.288.636

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.222.761.792.853	3.384.498.127.263
310	I. Nợ ngắn hạn		7.167.380.524.855	2.964.879.236.639
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	312.042.363.574	98.782.830.166
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	4.660.564.894.561	13.715.588.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	118.682.370.036	13.092.999.090
314	4. Phải trả người lao động		597.049.861	4.032.421.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16.1	1.403.245.131.265	358.209.549.956
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	672.248.715.558	1.643.745.847.882
320	7. Vay ngắn hạn	18	-	833.300.000.000
330	II. Nợ dài hạn		55.381.267.998	419.618.890.624
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	7.149.319.503	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	18	-	340.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	16.3	26.740.500.517	52.992.442.646
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.984.667.922.614	2.577.498.161.373
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	2.984.667.922.614	2.577.498.161.373
411	1. Vốn cổ phần đã góp	19.1	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
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	1.782.866.172.614	1.375.696.411.373
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.375.696.411.373	1.343.006.939.104
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		407.169.761.241	32.689.472.269
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.207.429.715.467	5.961.996.288.636

Đoàn Thị Hà

Phạm Thị Kim Dung



Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Giữa niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.350.633.839.051	181.027.791.109	1.565.315.226.140	392.459.664.758
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(11.367.500.000)	-	(11.367.500.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.350.633.839.051	169.660.291.109	1.565.315.226.140	381.092.164.758
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21	(716.008.220.546)	(53.430.563.474)	(866.863.317.519)	(232.891.770.031)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		634.625.618.505	116.229.727.635	698.451.908.621	148.200.394.727
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	45.291.162.221	35.893.431.292	117.682.040.456	111.429.368.005
22	7. Chi phí tài chính	22	(14.268.776.832)	(40.034.854.041)	(63.614.707.045)	(170.007.012.353)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(741.326.006)	(34.007.630.423)	(49.289.309.177)	(153.033.102.555)
25	8. Chi phí bán hàng	23	(119.165.254.047)	(2.828.090.057)	(140.787.380.401)	(6.197.375.605)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(47.021.252.976)	(58.432.611.243)	(78.041.431.670)	(99.536.656.135)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		499.461.496.871	50.827.603.586	533.690.429.961	(16.111.281.361)
31	11. Thu nhập khác	24	4.116.731.706	55.431.556.388	10.650.661.426	56.462.940.112
32	12. Chi phí khác	24	(18.121.261.510)	(4.563.403.259)	(31.836.757.196)	(5.058.300.716)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(14.004.529.804)	50.868.153.129	(21.186.095.770)	51.404.639.396
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		485.456.967.067	101.695.756.715	512.504.334.191	35.293.358.035

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
Giữa niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

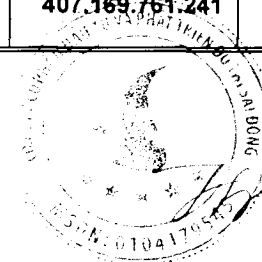
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.2	(109.288.928.403)	(1.873.112.221)	(109.797.043.329)	(2.603.885.766)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	2.437.328.383	-	4.462.470.379	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		378.605.367.047	99.822.644.494	407.169.761.241	32.689.472.269



Đoàn Thị Hà
Người lập



Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Giữa niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		512.504.334.191	35.293.358.035
	<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		54.226.386.057	50.997.106.197
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(106.667.247.486)	(167.570.814.083)
06	Chi phí lãi vay		49.289.309.177	153.033.102.555
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		509.352.781.939	71.752.752.704
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(268.192.235.525)	539.983.737.946
10	Tăng hàng tồn kho		(3.385.840.597.771)	(39.447.297.482)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		4.474.078.401.818	(4.293.374.566.790)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(317.626.390.705)	22.187.409.535
14	Tiền lãi vay đã trả		(69.064.111.157)	(696.500.922.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(107.258.400.084)	(174.625.328.683)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		835.449.448.515	(4.570.024.215.221)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(16.697.031.308)	(6.566.584.525)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(5.273.040.814.734)	(159.398.900.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		6.189.427.250.759	1.049.583.666.395
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(250.706.650.000)	(28.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/sáp nhập công ty con		515.247.400.000	3.997.980.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		76.695.165.061	115.685.504.212
	Tiền công ty con tại ngày sáp nhập		101.736.650.809	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.342.661.970.587	4.968.783.686.082

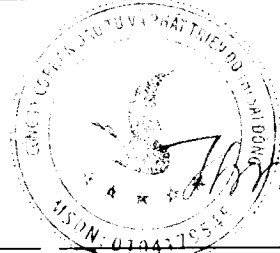
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Giữa niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		369.518.038.507	1.058.815.414.310
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.542.818.038.507)	(1.429.515.414.310)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		(939.979.662.216)	(57.334.131.529)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.113.279.662.216)	(428.034.131.529)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		64.831.756.886	(29.274.660.668)
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	78.949.696.608	14.117.939.722

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2017

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có đơn vị kinh doanh trực thuộc là Chi nhánh Almaz - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng và một công ty con là Công ty TNHH Phát Triển Công Viên Trung Tâm.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính 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 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 là Nhật ký chung.

2.3 **Kỳ kế toán năm**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính 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.

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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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.

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 khi phát sinh.

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

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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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

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 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 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.

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.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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.

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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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

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.

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.

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 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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)

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. GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ

Nhận chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty Công viên Trung tâm

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (Công ty Công viên Trung tâm), theo đó, Công ty Công viên Trung tâm trở thành công ty con của Công ty.

5. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền mặt	1.102.897.352	660.633.234
Tiền gửi ngân hàng	77.846.799.256	13.457.306.488
TỔNG CỘNG	<u>78.949.696.608</u>	<u>14.117.939.722</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	2.813.872.549	9.211.019.756
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:	74.079.585.737	13.882.768.001
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	9.077.782.213	7.757.500.114
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng	153.801.902	144.778.974.689
Phải thu từ hoạt động bán cây xanh và tài sản khác	129.875.121.815	-
Phải thu từ hoạt động giáo dục và hoạt động khác	30.213.378.687	-
TỔNG CỘNG	246.213.542.903	175.630.262.560
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 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trả trước cho người bán ngắn hạn	364.762.773.245	76.787.865.187
TỔNG CỘNG	364.762.773.245	76.787.865.187
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

7.1 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Khoản cho các bên liên quan vay	2.556.045.124.005	159.398.900.000
TỔNG CỘNG	2.556.045.124.005	159.398.900.000

7.2 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	86.446.394.160	38.298.817.724
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	22.572.457.107	19.638.655.538
Phải thu khác	13.666.234.418	10.138.396.243
TỔNG CỘNG	122.685.085.685	68.075.869.505

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 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:	11.018.627.657	-	24.901.395.658	13.882.768.001
- Một đối tác doanh nghiệp	-	-	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	-
TỔNG CỘNG	11.018.627.657	-	24.901.395.658	13.882.768.001

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Hàng hóa	-	36.640.205.602
Bất động sản để bán đang xây dựng	4.333.254.328.623	-
- Chi phí thực hiện dự án BT (i)	289.602.706.976	-
- Chi phí phát triển dự án Vinhomes Gardenia	4.011.114.821.876	-
- Chi phí phát triển dự án khác	32.536.799.771	-
Nguyên liệu, vật liệu	5.509.045.621	3.818.190.699
Công cụ, dụng cụ	2.068.123.961	10.227.384.664
TỔNG CỘNG	4.340.831.498.205	50.685.780.965

(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).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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
Nguyên giá:					
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	-	17.342.972.710	-	115.526.838	17.458.499.548
Tăng khác	831.951.844	-	-	-	831.951.844
Thanh lý	(67.800.000)	(331.863.636)	-	-	(399.663.636)
Giảm khác	(1.609.354.309)	(1.171.210.581)	-	(305.254.546)	(3.085.819.436)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>811.068.438.255</u>	<u>187.743.714.965</u>	<u>8.291.176.290</u>	<u>71.525.858.926</u>	<u>1.078.629.188.436</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
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	24.251.953.138	20.737.818.384	1.106.800.020	7.533.989.832	53.630.561.374
Thanh lý	(67.800.000)	(331.863.636)	-	-	(399.663.636)
Giảm khác	(389.934.225)	(1.171.210.581)	-	(305.254.546)	(1.866.399.352)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>59.103.077.749</u>	<u>67.682.150.051</u>	<u>5.638.717.590</u>	<u>17.514.589.242</u>	<u>149.938.534.632</u>
Giá trị còn lại:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>776.604.781.884</u>	<u>123.456.410.588</u>	<u>3.759.258.720</u>	<u>61.429.732.678</u>	<u>965.250.183.870</u>
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>751.965.360.506</u>	<u>120.061.564.914</u>	<u>2.652.458.700</u>	<u>54.011.269.684</u>	<u>928.690.653.804</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 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 của dự án Vinhomes Gardenia	311.989.473.080	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	511.584.952	1.261.624.022
TỔNG CỘNG	<u>373.063.990.238</u>	<u>61.824.556.228</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	130.000.000.000	-	130.000.000.000	2.489.827.200.000	-	2.489.827.200.000
<i>Công ty ISADO</i>	-	-	-	173.317.200.000	-	173.317.200.000
<i>Công ty Hồng Ngân</i>	-	-	-	2.316.510.000.000	-	2.316.510.000.000
<i>Công ty Công Viên Trung Tâm (Thuyết minh số 4)</i>	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	144.891.093.397	-	144.891.093.397	529.250.000.000	-	529.250.000.000
- <i>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec</i>	10.000.000	-	10.000.000	-	-	-
- <i>Công ty CP Mỹ Tri</i>	26.959.050.000	-	26.959.050.000	-	-	-
- <i>Công ty CP Năng Lượng Hải Linh</i>	3.408.829.200	-	3.408.829.200	-	-	-
- <i>Công ty CP Sinh Thái</i>	70.257.600.000	-	70.257.600.000	-	-	-
- <i>Công ty CP Ngôi Sao Phương Nam</i>	100.000.000	-	100.000.000	-	-	-
- <i>Công ty CP Đô thị Nam Hà Nội</i>	-	-	-	500.750.000.000	-	500.750.000.000
- <i>Công ty TNHH Vinpearlland</i>	44.155.614.197	-	44.155.614.197	-	-	-
- <i>Công ty CP Đồng Phú Hưng-Bình Thuận</i>	-	-	-	28.500.000.000	-	28.500.000.000
TỔNG CỘNG	274.891.093.397	-	274.891.093.397	3.019.077.200.000	-	3.019.077.200.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	1.140.846.098	2.971.005.382
Chi phí bán hàng liên quan đến căn hộ chưa bàn giao	258.490.314.818	-
Chi phí thuế TNDN tạm nộp	41.207.454.436	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.248.473.443	2.850.804.777
TỔNG CỘNG	318.087.088.795	5.821.810.159
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	25.123.329.741	44.874.974.686
Tiền thuê đất trả trước (*)	460.795.296.108	481.606.062.246
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.939.527.776	5.446.704.790
TỔNG CỘNG	495.858.153.625	531.927.741.722

(*) Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất khu thương mại dịch vụ hỗn hợp và các khu đất thuê khác 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 số 27)

13.2 TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

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

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	21.222.347.879	21.996.336.428
Một nhà thầu xây dựng	29.041.269.501	35.823.591.530
Một nhà thầu cung cấp cây	-	16.934.831.002
Phải trả đối tượng khác	261.778.746.194	24.028.071.206
TỔNG CỘNG	312.042.363.574	98.782.830.166

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại)	Số phải nộp	Số đã nộp	31 tháng 12 năm 2016
Thuế thu nhập cá nhân	271.731.315	2.243.321.420	(2.275.270.422)	239.782.313
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	1.873.112.222	157.933.514.207	(107.258.400.084)	52.548.226.345
Thuế giá trị gia tăng	10.941.400.073	219.285.336.886	(178.771.272.671)	51.455.464.288
Các khoản phải nộp nhà nước khác	6.755.480	14.441.897.090	(9.755.480)	14.438.897.090
TỔNG CỘNG	13.092.999.090	393.904.069.603	(288.314.698.657)	118.682.370.036

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

16.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trích trước lãi vay	-	18.449.280.553
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	389.142.530.497	313.832.163.872
Trích trước tiền sử dụng đất	815.156.870.300	-
Trích trước chi phí xây dựng dự án	165.086.556.309	-
Trích trước cho chương trình Tri ân	13.579.971.856	17.712.160.913
Các khoản chi phí phải trả khác	20.279.202.303	8.215.944.618
TỔNG CỘNG	1.403.245.131.265	358.209.549.956

16.2 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.

16.3 Dự phòng phải trả dài hạn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng tại dự án Vinhomes Gardenia (i)	644.708.737.589	-
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư, đặt cọc khác	-	276.847.897.487
Cổ tức phải trả	-	939.964.899.900
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	27.539.977.969	426.933.050.495
Tổng cộng (Thuyết minh số 27)	672.248.715.558	1.643.745.847.882
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	7.149.319.503	5.135.000.000
Tổng cộng	7.149.319.503	5.135.000.000
TỔNG CỘNG	679.398.035.061	1.648.880.847.882

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc và tiền ứng vốn từ khách hàng cho mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Vinhomes Gardenia

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

Đơn vị: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	(Giảm)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	300.000.000.000	300.000.000.000	75.000.000.000	(375.000.000.000)	-	-
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan	533.300.000.000	533.300.000.000	538.373.753.930	(1.071.673.753.930)	-	-
	833.300.000.000	833.300.000.000	613.373.753.930	(1.446.673.753.930)	-	-
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-
	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	1.173.300.000.000	1.173.300.000.000	613.373.753.930	(1.786.673.753.930)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước				
Số dư đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	2.342.931.940.504	3.544.733.690.504
- Chia cổ tức	-	-	(999.925.001.400)	(999.925.001.400)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	32.689.472.269	32.689.472.269
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.375.696.411.373</u>	<u>2.577.498.161.373</u>
Năm nay				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.375.696.411.373	2.577.498.161.373
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	407.169.761.241	407.169.761.241
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.782.866.172.614</u>	<u>2.984.667.922.614</u>

19.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.995.800	119.995.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2015: 10.000 VND/cổ phiếu).

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015
Tổng doanh thu	1.350.633.839.051	181.027.791.109
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	29.679.736.060	65.212.883.685
<i>Doanh thu từ hoạt động bất động sản</i>	1.218.967.929.772	-
<i>Doanh thu từ hoạt động bán cây xanh, hoạt động giáo dục, hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác</i>	101.986.173.219	115.814.907.424
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(11.367.500.000)
Giảm giá hàng bán	-	(11.367.500.000)
Doanh thu thuần	<u>1.350.633.839.051</u>	<u>169.660.291.109</u>

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015
Lãi tiền gửi, cho vay	45.291.162.221	35.893.431.292
TỔNG CỘNG	<u>45.291.162.221</u>	<u>35.893.431.292</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2016</i>	<i>Quý IV năm 2015</i>
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	33.373.798.475	40.242.848.279
Giá vốn hoạt động bất động sản	566.231.066.002	-
Giá vốn hoạt động giáo dục, tư vấn bán hàng và hoạt động khác	116.403.356.069	13.187.715.195
TỔNG CỘNG	<u>716.008.220.546</u>	<u>53.430.563.474</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2016</i>	<i>Quý IV năm 2015</i>
Chi phí lãi vay	741.326.006	34.007.630.423
Chi phí tài chính khác	13.527.450.826	6.027.223.618
TỔNG CỘNG	<u>14.268.776.832</u>	<u>40.034.854.041</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2016</i>	<i>Quý IV năm 2015</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	1.486.000.979	1.555.505.674
Chi phí dịch vụ mua ngoài	117.279.228.679	1.272.584.383
Chi phí khác	400.024.389	-
	<u>119.165.254.047</u>	<u>2.828.090.057</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.447.012.595	43.309.002.513
Chi phí nhân công	4.750.146.706	1.850.607.809
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.824.093.675	13.273.000.921
	<u>47.021.252.976</u>	<u>58.432.611.243</u>
TỔNG CỘNG	<u>166.186.507.023</u>	<u>61.260.701.300</u>

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2016</i>	<i>Quý IV năm 2015</i>
Thu nhập khác	4.116.731.706	55.431.556.388
Phạt vi phạm hợp đồng	3.514.756.847	-
Thu nhập khác	601.974.859	55.431.556.388
Chi phí khác	18.121.261.510	4.563.403.259
Chi phí khác	18.121.261.510	4.563.403.259
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>(14.004.529.804)</u>	<u>50.868.153.129</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	98.228.463.146	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.183	2.603.885.766
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(4.462.470.379)	-
TỔNG CỘNG	<u>105.334.572.950</u>	<u>2.603.885.766</u>

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính 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.

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	512.504.334.191	35.293.358.035
<i>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán:</i>		
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý, hợp lệ	55.657.055.550	4.188.165.082
Chi phí chưa được khấu trừ kỳ này	-	-
Chi phí không được khấu trừ liên quan đến hoạt động khác	-	583.425.456
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	568.161.389.741	40.064.948.573
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận/(lỗ) từ chuyển nhượng bất động sản	491.142.315.730	(11.367.500.000)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	77.019.074.009	51.432.448.573
Lỗ năm trước chuyển sang	(77.019.074.009)	(40.064.948.573)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	491.142.315.730	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm	98.228.463.146	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.183	2.603.885.766
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm sau điều chỉnh	109.797.043.329	2.603.885.766
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.873.112.222	171.455.195.139
Thuế TNDN trả thừa đầu năm	(2.439.360.000)	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng trong kỳ	53.613.081.594	-
Thuế TNDN do sáp nhập Công ty Hồng Ngân	3.857.007.727	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(107.258.400.084)	(174.625.328.683)
Thuế TNDN tạm nộp trong năm cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(6.894.258.443)	-
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối năm	52.548.226.345	(566.247.778)
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN trả trước	-	(2.439.360.000)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	52.548.226.345	1.873.112.222

25.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán toàn công ty		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh toàn công ty	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư.	4.462.470.379	-	4.462.470.379	-
	4.462.470.379	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			4.462.470.379	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau kỳ phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 17.673.330.933 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

Đơn vị tính: VND

Kỳ phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016	Điều chỉnh chuyển lỗ theo biên bản thanh tra thuế	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016
2012	2017	(199.095.342.804)	199.095.342.804	-	-
2013	2018	(33.906.454.501)	15.892.562.571	340.560.997	(17.673.330.933)
TỔNG CỘNG		(233.001.797.305)	214.987.905.375	340.560.997	(17.673.330.933)

26. 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 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 12 năm 2016 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trên 1 - 5 năm	8.344.682.214	-
Trên 5 năm	250.381.924.818	130.682.757.861
TỔNG CỘNG	258.726.607.032	130.682.757.861

BẢN GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC - BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015	Chênh lệch	Tỷ lệ % chênh lệch
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.350.633.839.051	181.027.791.109	1.169.606.047.942	646,09%
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(11.367.500.000)	11.367.500.000	-100,00%
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	1.350.633.839.051	169.660.291.109	1.180.973.547.942	696,08%
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	(716.008.220.546)	(53.430.563.474)	(662.577.657.072)	1240,07%
20	(Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	634.625.618.505	116.229.727.635	518.395.890.870	446,01%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	45.291.162.221	35.893.431.292	9.397.730.929	26,18%
22	Chi phí tài chính	(14.268.776.832)	(40.034.854.041)	25.766.077.209	-64,36%
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	(741.326.006)	(34.007.630.423)	33.266.304.417	-97,82%
25	Chi phí bán hàng	(119.165.254.047)	(2.828.090.057)	(116.337.163.990)	4113,63%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(47.021.252.976)	(58.432.611.243)	11.411.358.267	-19,53%
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	499.461.496.871	50.827.603.586	448.633.893.285	882,66%
31	Thu nhập khác	4.116.731.706	55.431.556.388	(51.314.824.682)	-92,57%
32	Chi phí khác	(18.121.261.510)	(4.563.403.259)	(13.557.858.251)	297,10%
40	Lợi nhuận khác	(14.004.529.804)	50.868.153.129	(64.872.682.933)	-127,53%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	485.456.967.067	101.695.756.715	383.761.210.352	377,36%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(109.288.928.403)	(1.873.112.221)	(107.415.816.182)	5734,62%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	378.605.367.047	99.822.644.494	278.782.722.553	279,28%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Doanh thu kỳ này tăng 1.169 tỷ tương đương 646% so với cùng kỳ năm trước và giá vốn kỳ này tăng tương ứng 662 tỷ tương đương 1.240% chủ yếu do trong năm 2016 ghi nhận bàn giao biệt thự của dự án Gardenia
- Các khoản giảm trừ doanh thu kỳ này giảm 11 tỷ tương đương 100% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong năm 2015 ghi nhận khoản giảm giá cho khách hàng mua biệt thự tại dự án Vinhomes Riverside
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 9 tỷ tương đương 26% chủ yếu do tăng từ khoản lãi cho vay.
- Chi phí tài chính giảm 25 tỷ tương đương 64% chủ yếu do giảm khoản gốc vay.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này giảm 11 tỷ tương đương 19% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do năm 2015 phát sinh chi phí thuê đất bổ sung.
- Chi phí bán hàng tăng 116 tỷ tương đương 4113% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong kỳ phát sinh chi phí bán hàng của dự án Gardenia
- Thu nhập khác giảm 51 tỷ tương đương 92% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do quý 4/2015 phát sinh khoản thu nhập từ hoạt động đầu tư.
- Chi phí khác tăng 13 tỷ tương đương 297% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong kỳ phát sinh tiền thuế truy thu theo biên bản thanh tra thuế kỳ 5 năm từ năm 2011 đến năm 2015.
- Chi phí thuế TNDN tăng 107 tỷ tương đương 5.734% so với cùng kỳ năm trước do trong kỳ phát sinh lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

