

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 42

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 15 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 3 tháng 2 năm 2015
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2015
Bà Trần Hoài An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Bà Ngô Mai Chi	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 năm 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 năm. 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.

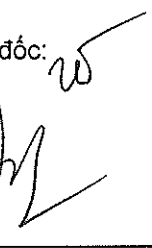
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu 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 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hải An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60925119/17684503

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

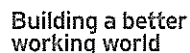
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

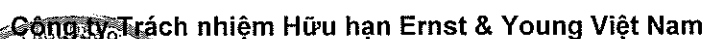
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm 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.



Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1

Nguyễn Quốc Anh

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2584-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.381.700.530.010	1.919.249.846.365
110	I. Tiền	4	14.117.939.722	43.392.600.390
111	1. Tiền		14.117.939.722	43.392.600.390
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	747.596.757.255	612.900.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		747.596.757.255	612.900.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		468.874.269.595	1.081.966.708.569
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	175.630.262.560	295.464.197.853
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	76.787.865.187	255.904.508.685
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	159.398.900.000	295.096.857.937
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	68.075.869.505	246.519.771.751
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho		50.685.780.965	11.238.483.483
141	1. Hàng tồn kho	9	50.685.780.965	11.238.483.483
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		100.425.782.473	169.752.053.923
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.821.810.159	2.538.553.867
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	75.108.252.166
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.498.724.424	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	29.2	92.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.160.973.440.627	9.036.114.246.549
220	I. Tài sản cố định		967.466.260.676	972.998.883.144
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	965.250.183.870	970.603.115.402
222	Nguyên giá		1.063.824.220.116	1.021.693.792.314
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.574.036.246)	(51.090.676.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.216.076.806	2.395.767.742
228	Nguyên giá		2.823.822.500	2.461.542.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(607.745.694)	(65.774.758)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		61.824.556.228	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	61.824.556.228	-
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	3.019.077.200.000	7.875.745.765.715
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	2.489.827.200.000	2.489.827.200.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	12.2	-	4.496.735.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.3	529.250.000.000	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	12	-	889.183.565.715
260	IV. Tài sản dài hạn khác		112.605.423.723	187.369.597.690
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	112.605.423.723	187.369.597.690
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.542.673.970.637	10.955.364.092.914

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

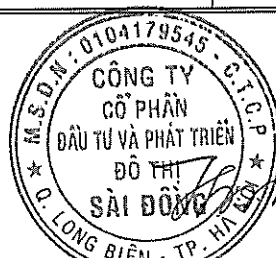
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.965.175.809.264	7.410.630.402.410
310	I. Nợ ngắn hạn		2.545.556.918.640	6.424.107.172.022
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	98.782.830.166	212.515.408.203
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		13.715.588.095	45.616.051
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	11.740.346.451	173.379.573.075
314	4. Phải trả người lao động		4.032.421.450	220.953.272
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16.1	358.209.549.956	1.177.341.822.907
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	1.225.776.182.522	4.216.603.798.514
320	7. Vay ngắn hạn	18	833.300.000.000	644.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		419.618.890.624	986.523.230.388
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	5.135.000.000	5.404.275.906
338	3. Vay dài hạn	18	340.000.000.000	900.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	16.3	52.992.442.646	59.627.506.504
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.577.498.161.373	3.544.733.690.504
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	2.577.498.161.373	3.544.733.690.504
411	1. Vốn cổ phần đã góp		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
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.375.696.411.373	2.342.931.940.504
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.343.006.939.104	373.632.248.202
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		32.689.472.269	1.969.299.692.302
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.542.673.970.637	10.955.364.092.914

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	392.459.664.758	8.077.521.894.087
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	(11.367.500.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	381.092.164.758	8.077.521.894.087
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21	(232.891.770.031)	(5.476.668.034.824)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		148.200.394.727	2.600.853.859.263
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	111.429.368.005	582.025.740.009
22	7. Chi phí tài chính	23	(170.007.012.353)	(703.167.446.460)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(153.033.102.555)	(688.509.912.207)
25	8. Chi phí bán hàng		(6.197.375.605)	(48.392.479.568)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(99.536.656.135)	(159.544.301.438)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(16.111.281.361)	2.271.775.371.806
31	11. Thu nhập khác	24	56.462.940.112	154.190.282.102
32	12. Chi phí khác	24	(5.058.300.716)	(22.146.293.182)
40	13. Lợi nhuận khác	24	51.404.639.396	132.043.988.920
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		35.293.358.035	2.403.819.360.726
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(2.603.885.766)	(430.277.612.401)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	-	(4.242.056.023)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		32.689.472.269	1.969.299.692.302


Đoàn Thị Hà
Người lập


Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		35.293.358.035	2.403.819.360.726
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		50.997.106.197	29.184.497.298
03	Dự phòng		-	36.910.458.095
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(167.570.814.083)	(581.987.514.294)
06	Chi phí lãi vay		153.033.102.555	688.509.912.207
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		71.752.752.704	2.576.436.714.032
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		539.983.737.946	(159.854.586.616)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(39.447.297.482)	4.659.211.890.396
11	Giảm các khoản phải trả		(4.293.374.566.790)	(3.611.514.202.496)
12	Giảm chi phí trả trước		22.187.409.535	(104.211.261.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(696.500.922.451)	(299.945.293.618)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(174.625.328.683)	(506.328.523.192)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(4.570.024.215.221)	2.553.794.737.506
	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		(6.566.584.525)	(248.593.285.950)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(159.398.900.000)	(630.474.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		1.049.583.666.395	65.000.000.000
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(28.500.000.000)	(2.316.510.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		3.997.980.000.000	366.312.091.675
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		115.685.504.212	96.043.731.722
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		4.968.783.686.082	(2.668.221.462.553)

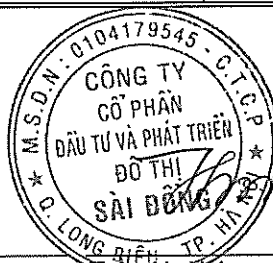
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.058.815.414.310	3.507.962.000.000
36	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.429.515.414.310)	(3.609.000.000.000)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		(57.334.131.529)	(85.380.095.127)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(428.034.131.529)	(186.418.095.127)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(29.274.660.668)	(300.844.820.174)
60	Tiền đầu năm		43.392.600.390	344.237.420.564
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối năm	4	14.117.939.722	43.392.600.390

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm 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 15 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 561 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 452).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 2 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	Công ty Cổ phần Bất động sản Hồng Ngân	98,99	98,99	Số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, 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 các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm 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 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như được trình bày dưới đây.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp riêng này như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Tiền

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

3.3 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 năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 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.

3.5 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 tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư 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.

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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 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.

3.13 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 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.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

- ▶ 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	660.633.234	394.369.601
Tiền gửi ngân hàng	13.457.306.488	42.998.230.789
TỔNG CỘNG	14.117.939.722	43.392.600.390

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn	-	-	612.900.000.000	612.900.000.000
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn phải thu hồi (i)	747.596.757.255	747.596.757.255	-	-
TỔNG CỘNG	747.596.757.255	747.596.757.255	612.900.000.000	612.900.000.000

- (i) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc là từ 19 đến 23 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 7,8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	9.211.019.756	7.951.180.755
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:	13.882.768.001	285.101.890.923
- Đối tác doanh nghiệp số 1	-	163.028.002.628
- Đối tác doanh nghiệp số 2	-	82.424.815.000
- Đối tác doanh nghiệp số 3	13.882.768.001	28.286.671.153
- Các khoản phải thu từ các bên khác	-	11.362.402.142
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	7.757.500.114	2.411.126.175
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng	144.778.974.689	-
TỔNG CỘNG	175.630.262.560	295.464.197.853
Trong đó:		
<i>Phải thu khách hàng</i>	30.525.350.489	130.099.557.356
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 27)	145.104.912.071	165.364.640.497
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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	76.787.865.187	255.904.508.685
TỔNG CỘNG	76.787.865.187	255.904.508.685
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	38.298.817.724	44.628.950.476
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	19.638.655.538	134.370.760.096
Phải thu khác	10.138.396.243	67.520.061.179
TỔNG CỘNG	68.075.869.505	246.519.771.751
Trong đó:		
<i>Phải thu khác</i>	35.057.537.038	69.520.352.008
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 27)	33.018.332.467	176.999.419.743
Dự phòng phải thu khác khó đòi	-	-

8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	11.018.627.657	-
- 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	24.901.395.658	13.882.768.001	11.018.627.657	-

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Hàng hóa	36.640.205.602	-
Nguyên liệu, vật liệu	3.818.190.699	4.816.712.694
Công cụ, dụng cụ	10.227.384.664	6.421.770.789
TỔNG CỘNG	50.685.780.965	11.238.483.483
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm 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 đầu năm	790.331.640.887	105.634.049.939	6.572.990.550	119.155.110.938	1.021.693.792.314
Mua trong năm	405.678.507	2.568.202.696	1.491.291.199	839.788.101	5.304.960.503
Phân loại lại	978.848.055	43.382.108.079	-	(44.360.956.134)	-
Tăng khác (i)	24.687.450.410	23.571.589.445	590.909.091	257.410.000	49.107.358.946
Thanh lý (135.600.000)	(135.600.000)	(3.252.133.687)	(364.014.550)	(48.510.000)	(3.800.258.237)
Giảm khác (ii)	(4.354.377.139)	-	-	(4.127.256.271)	(8.481.633.410)
Số dư cuối năm	811.913.640.720	171.903.816.472	8.291.176.290	71.715.586.634	1.063.824.220.116
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu năm	14.418.327.994	30.323.722.120	3.477.118.794	2.871.508.004	51.090.676.912
Khấu hao trong năm	21.178.004.823	20.475.439.740	1.316.687.030	7.485.003.668	50.455.135.261
Thanh lý (135.600.000)	(135.600.000)	(2.351.755.976)	(261.888.254)	(36.382.500)	(2.785.626.730)
Giảm khác (ii)	(151.873.981)	-	-	(34.275.216)	(186.149.197)
Số dư cuối năm	35.308.858.836	48.447.405.884	4.531.917.570	10.285.853.956	98.574.036.246
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	775.913.312.893	75.310.327.819	3.095.871.756	116.283.602.934	970.603.115.402
Số dư cuối năm	776.604.781.884	123.456.410.588	3.759.258.720	61.429.732.678	965.250.183.870

- (i) Bao gồm trang thiết bị, công cụ dụng cụ là cấu phần không thể tách rời khỏi nhà cửa kiến trúc và máy móc thiết bị được ghi nhận vào giá trị tài sản cố định sau khi Công ty tiến hành tổng kiểm kê thực tế tài sản, công cụ và dụng cụ của Công ty vào tháng 1 năm 2015;
- (ii) Bao gồm các trang thiết bị được phân loại sang công cụ, dụng cụ theo sau khi tiến hành tổng kiểm kê nêu trên.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.261.624.022	-
TỔNG CỘNG	61.824.556.228	-

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 1)	2.489.827.200.000	-	2.489.827.200.000	2.489.827.200.000	-	2.489.827.200.000	
- Công ty ISADO	173.317.200.000	-	173.317.200.000	173.317.200.000	-	173.317.200.000	
- Công ty Hồng Ngân	2.316.510.000.000	-	2.316.510.000.000	2.316.510.000.000	-	2.316.510.000.000	
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 12.2)	-	-	-	4.496.735.000.000	-	4.496.735.000.000	
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	-	-	4.496.735.000.000	-	4.496.735.000.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
(Thuyết minh 12.3)	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	-	-	-	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	889.183.565.715	-	889.183.565.715	
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	-	-	-	889.183.565.715	-	889.183.565.715	
TỔNG CỘNG	3.019.077.200.000	-	3.019.077.200.000	7.875.745.765.715	-	7.875.745.765.715	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty ISADO	(*)	(*)	70%	70%
Công ty Hồng Ngân	128.695.000	128.695.000	98,99%	98,99%

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	89.800.000	-	44,9%

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là một công ty con cùng Tập đoàn có trụ sở chính đặt tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của công ty liên kết này là đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản tại Dự án Vinhomes Times City ở cùng địa chỉ trên.

Xem Thuyết minh số 12.3 đối với giao dịch bán một phần khoản đầu tư vào công ty này.

12.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Nam Hà Nội (i)	10.000.000	-	5%	-
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận (ii)	1.140.000	-	3%	-

(i) Trong tháng 10 năm 2015, Công ty đã bán 79.800.000 cổ phiếu của Công ty Nam Hà Nội qua sàn giao dịch Upcom và sau đó, chỉ còn nắm giữ 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Nam Hà Nội, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 5%.

(ii) Trong tháng 12 năm 2015, Công ty đã nhận chuyển nhượng 1.140.000 cổ phần phổ thông, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 3%, của Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận từ một cá nhân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	44.874.974.686	106.227.219.429
Tiền thuê đất trả trước (*)	62.283.744.247	65.186.524.938
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.446.704.790	15.955.853.323
TỔNG CỘNG	112.605.423.723	187.369.597.690

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	<u>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	21.996.336.428	18.303.122.768
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Hoàng Lam	16.934.831.002	234.200.003
- Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	-	11.896.901.000
- Phải trả cho công ty mẹ	-	122.930.458.245
- Phải trả đối tượng khác	59.851.662.736	59.150.726.187
TỔNG CỘNG	98.782.830.166	212.515.408.203
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả khác</i>	90.981.212.391	80.747.902.418
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	7.801.617.775	131.767.505.785

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Phân loại số trả thừa sang Thuế và các khoản phải thu Nhà nước ngân hạn	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	1.119.948.453	9.196.062.195	(10.055.818.334)	11.539.001	271.731.315
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	171.455.195.139	2.603.885.766	(174.625.328.683)	2.439.360.000	1.873.112.222
Thuế giá trị gia tăng	804.429.483	11.438.020.095	(2.653.702.144)	-	9.588.747.434
Các khoản phải nộp nhà nước khác	-	6.755.480	(47.825.423)	47.825.423	6.755.480
TỔNG CỘNG	173.379.573.075	23.244.723.536	(187.382.674.584)	2.498.724.424	11.740.346.451

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

16.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Trích trước lãi vay	18.449.280.553	561.917.100.449
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	313.832.163.872	563.459.164.854
Trích trước cho chương trình Tri ân	17.712.160.913	41.203.942.849
Các khoản chi phí phải trả khác	8.215.944.618	10.761.614.755
TỔNG CỘNG	358.209.549.956	1.177.341.822.907
<i>Trong đó</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	340.773.602.735	1.120.662.981.921
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	17.435.947.221	56.678.840.986

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.

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	276.847.897.487	4.199.312.091.675
Đặt cọc thuê gian hàng	1.440.939.000	1.396.710.000
Cổ tức phải trả	940.089.801.682	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	7.397.544.353	15.894.996.839
Tổng cộng	1.225.776.182.522	4.216.603.798.514
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	5.404.275.908
Tổng cộng	5.135.000.000	5.404.275.908
TỔNG CỘNG	1.230.911.182.522	4.222.008.074.422
<i>Trong đó</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	944.817.770.861	4.008.774.970.429
Phải trả khác	286.093.411.661	213.233.103.993

- (i) Số dư cuối năm bao gồm khoản đặt cọc 199,3 tỷ VND từ một cá nhân cho mục đích mua lại phần vốn góp của Công ty tại Công ty ISADO, một công ty con, và khoản đặt cọc 77,5 tỷ VND từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP cho mục đích mua lại một khoản đầu tư cổ phiếu của Công ty.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

Đơn vị tính: VND						
Thuyết minh	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 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	18.1	195.000.000.000	195.000.000.000	(195.000.000.000)	300.000.000.000	300.000.000.000
		449.000.000.000	449.000.000.000	1.058.815.414.310	(974.515.414.310)	533.300.000.000
		644.000.000.000	644.000.000.000	1.358.815.414.310	(1.169.515.414.310)	833.300.000.000
Vay dài hạn Vay ngân hàng	18.1	900.000.000.000	900.000.000.000	-	(560.000.000.000)	340.000.000.000
		900.000.000.000	900.000.000.000	-	(560.000.000.000)	340.000.000.000
		1.544.000.000.000	1.544.000.000.000	1.358.815.414.310	(1.729.515.414.310)	1.173.300.000.000
TỔNG CỘNG						

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

18.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam như sau:

Hợp đồng số	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Đơn vị tính: VND Lãi suất (%/năm)
01/2011/HĐTD-Saidong	640.000.000.000	Trả nợ gốc ngày 12 tháng 11 năm 2018 và trả lãi vào ngày 25 hàng tháng	Lãi suất tham khảo (lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng) + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank

Tổng cộng	640.000.000.000
------------------	------------------------

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	300.000.000.000
- Vay dài hạn	340.000.000.000

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này bao gồm:

- Toàn bộ công trình thuộc Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside do Công ty làm chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6-HH11, G1, G2, E8-HH12, một phần khu G3, nhà trẻ BVIS và một số hạng mục khác khu H3*NT, trường THCS, THPT BVIS và các hạng mục khác thuộc ô quy hoạch số H4*-TH và H4-THCS, khu công viên công nghệ phần mềm Hà Nội thuộc khu H1-BV;
- Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm E3, E6-HH11, G1, G2, một phần G3, E8 - HH12, nhà trẻ BVIS và một số hạng mục khác khu H3*NT, trường THCS, THPT BVIS và các hạng mục khác thuộc ô quy hoạch số H4*-TH và H4-THCS, khu công viên công nghệ phần mềm Hà Nội thuộc ô quy hoạch H1-BV;
- Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- 25.281.780 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Hoàng Gia, một công ty cùng Tập đoàn;
- Quyền sử dụng 18.435,9 m² đất tại địa chỉ số 7 Trần Phú, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Cổ phần Vinpearl, một công ty cùng tập đoàn, góp vốn với Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một, một công ty khác cùng tập đoàn;
- Tài sản trên đất của khu đất E3 tại dự án Vinhome Riverside được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một bên liên quan;
- Quyền tài sản hình thành từ Hợp đồng chuyển nhượng khu đất E3; và
- Quyền tài sản hình thành từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty và một số chủ đầu tư thứ cấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Năm trước				
Số dư đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.798.582.373.202	3.000.384.123.202
- Lợi nhuận thuần trong năm (Trình bày lại)	-	-	1.969.299.692.302	1.969.299.692.302
- Cổ tức đã công bố	-	-	(1.424.950.125.000)	(1.424.950.125.000)
Số dư cuối năm (Trình bày lại)	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>2.342.931.940.504</u>	<u>3.544.733.690.504</u>
Năm nay				
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	1.199.958.000.000	1.843.750.000	2.342.931.940.504	3.544.733.690.504
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	32.689.472.269	32.689.472.269
- Cổ tức đã công bố (*)	-	-	(999.925.001.400)	(999.925.001.400)
Số dư cuối năm	<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>

(*) Công ty đã phân chia cổ tức năm 2014 cho cổ đông theo Nghị quyết số 05/2015/NQ-HĐQT-SAIDONG URBAN JSC của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 8 năm 2015.

19.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2014: 10.000 VND/cổ phiếu).

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Tổng doanh thu	392.459.664.758	8.077.521.894.087
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	8.018.352.900.301
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	95.372.728.567	3.858.907.056
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác	297.086.936.191	55.310.086.730
Các khoản giảm trừ doanh thu	(11.367.500.000)	-
Giảm giá hàng bán	(11.367.500.000)	-
Doanh thu thuần	381.092.164.758	8.077.521.894.087

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	89.444.103.515	104.279.685.996
Lãi cho vay	19.911.267.945	3.882.728.892
Cổ tức từ công ty liên kết	-	449.000.000.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	1.995.000.000	24.825.099.406
Doanh thu tài chính khác	78.996.545	38.225.715
TỔNG CỘNG	111.429.368.005	582.025.740.009

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	-	5.365.559.458.792
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	175.326.225.839	18.150.621.257
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	57.565.544.192	62.256.205.478
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	30.701.749.297
TỔNG CỘNG	232.891.770.031	5.476.668.034.824

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.187.652.894	130.105.670.674
Chi phí nhân công	22.617.552.576	12.039.685.989
Tiền thuê đất	24.269.740.625	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22.461.710.040	17.398.944.775
TỔNG CỘNG	99.536.656.135	159.544.301.438

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	153.033.102.555	688.509.912.207
Chi phí phát hành trái phiếu	-	14.657.534.253
Chi phí thu xếp khoản vay	10.946.588.523	-
Chi phí tài chính khác	6.027.321.275	-
TỔNG CỘNG	170.007.012.353	703.167.446.460

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	56.462.940.112	154.190.282.102
Phạt vi phạm hợp đồng	15.770.344	65.539.980.704
Thu từ thanh lý tài sản	-	732.922.336
Lãi do đánh giá lại tài sản đem đi đầu tư (*)	56.252.995.367	-
Tiền giải phóng mặt bằng được bồi hoàn từ Nhà nước	-	87.825.210.626
Thu nhập khác	194.174.401	92.168.436
Chi phí khác	5.058.300.716	22.146.293.182
Các khoản phạt	1.461.893.043	7.840.050.082
Chi phí liên quan đến thanh lý tài sản	32.552.744	100.000.000
Chi phí khác	3.563.854.929	14.206.243.100
GIÁ TRỊ THUẦN	51.404.639.396	132.043.988.920

(*) Trong năm 2013, Công ty đã dùng các chi phí giải phóng mặt bằng và triển khai xây dựng dự án tại khu đất H1-BV trong Khu đô thị Vinhomes Village với giá trị là 169,1 tỷ VND để góp vốn vào Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và Phát triển ISADO ("ISADO"), một công ty con của Công ty.

Theo Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014, UBND thành phố Hà Nội đã phê duyệt việc điều chỉnh quy hoạch khu đất H1-BV, theo đó, khu đất H1-BV được chia làm hai khu đất gồm H1-YT và H1-KSDV.

Theo Phụ lục ký ngày 1 tháng 7 năm 2015 về việc sửa đổi bổ sung giá trị vốn góp vào Công ty ISADO và một Thỏa thuận ký ngày 20 tháng 10 năm 2015, các cổ đông của Công ty ISADO đã thống nhất giá trị vốn góp của Công ty vào ISADO là 169,1 tỷ VND, tương ứng với các chi phí đầu tư vào khu đất H1-KSDV nêu trên. Theo đó, Công ty đã thu hồi lại các chi phí đầu tư vào khu đất H1-YT và trình bày các chi phí này là chi phí xây dựng cơ bản dở dang (xem Thuyết minh số 11) và thu nhập khác.

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Nguyên vật liệu	65.962.867.927	14.109.305.962
Chi phí phát triển bất động sản	-	388.537.272.420
Chi phí nhân công	81.595.631.994	12.957.124.234
Chi phí khấu hao và hao mòn	50.997.106.197	29.184.497.298
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.387.898.625	198.403.188.543
Chi phí khác (không bao gồm chi phí lãi vay)	63.682.297.028	69.793.373.494
TỔNG CỘNG	338.625.801.771	712.984.761.951

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	430.277.612.401
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	2.603.885.766	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	4.242.056.023
TỔNG CỘNG	2.603.885.766	434.519.668.424

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 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 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần trước thuế	35.293.358.035	2.403.819.360.726
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán	4.771.590.538	(350.108.148.837)
Cổ tức được chia	-	(449.000.000.000)
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý, hợp lệ	4.188.165.082	-
Chi phí không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh	-	12.439.375.973
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ năm trước nhưng được khấu trừ năm nay	-	(16.968.224.091)
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ	-	48.586.054.348
Chi phí dự phòng giảm giá tài sản không được khấu trừ khác	-	30.701.749.297
Chi phí không được khấu trừ liên quan đến hoạt động khác	583.425.456	24.132.895.636
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	40.064.948.573	2.053.711.211.889
<i>Trong đó:</i>		
(Lỗ)/lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	(11.367.500.000)	1.955.807.329.096
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	51.432.448.573	97.903.882.793
Lỗ năm trước chuyển sang	(40.064.948.573)	(97.903.882.793)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	-	1.955.807.329.096
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm	-	430.277.612.401
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	2.603.885.766	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm sau điều chỉnh	2.603.885.766	430.277.612.401
Thuế TNDN phải trả đầu năm	171.455.195.139	313.768.597.416
Thuế TNDN tạm tính cho hoạt động bất động sản	-	10.272.869.760
Thuế TNDN hoạt động bất động sản tạm nộp kỳ trước được bù trừ trong kỳ này	-	(76.535.361.246)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(174.625.328.683)	(506.328.523.192)
Thuế TNDN (trả trước)/phải trả cuối năm	(566.247.778)	171.455.195.139
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN trả thừa	(2.439.360.000)	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	1.873.112.222	171.455.195.139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và năm trước như sau:

				Đơn vị tính: VND	
		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			
Bảng cân đối kế toán riêng					
Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay		Năm trước	
Tài sản thuế TNDN					
Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng chưa đầy đủ chứng từ					
-	-	-	(4.242.056.023)		
-	-				
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng					
		-	(4.242.056.023)		

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 95.032.965.939 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 135.097.914.512 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

		Đơn vị tính: VND			
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày
			31/12/2015	chuyển lỗ	31/12/2015
2012	2017	(199.095.342.804)	137.968.831.366	-	(61.126.511.438)
2013	2018	(33.906.454.501)	-	-	(33.906.454.501)
TỔNG CỘNG		(233.001.797.305)	137.968.831.366	-	(95.032.965.939)

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Hoàn trả tiền đặt cọc mua cổ phần	(3.922.464.194.188)
		Cho vay	2.438.453.233.182
		Gốc vay đã thu	(2.304.151.191.119)
		Lãi vay phải thu	14.033.301.843
		Phải thu tiền chuyển cho Vingroup theo chính sách quản lý tiền tập trung	1.827.634.239.939
		Tiền nội bộ nhận từ Vingroup	(1.942.366.388.540)
		Cổ tức phải trả	(939.964.899.900)
		Đi vay	(1.058.815.414.310)
		Gốc vay đã trả	484.714.061.520
		Bù trừ khoản phải thu chi phí giải phòng mặt bằng chi hộ với khoản vay phải trả	40.801.352.790
		Chi phí lãi vay phải trả	(42.627.738.881)
		Chi phí lãi vay đã trả	25.191.791.660
		Phí quản lý đã trả	141.939.157.449
		Phí quản lý phải trả	(11.733.955.374)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty cùng Tập đoàn	Gốc vay đã thu	(270.000.000.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Tiền chuyển nhượng hoạt động bất động sản đã thu	(163.028.002.628)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả	449.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	(21.545.888.889)
		Chi phí lãi vay đã trả	48.636.377.690
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	261.311.335.617
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(117.448.706.474)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay Gốc vay đã thu Phải trả cổ tức Tiền cổ tức bù trừ sang khoản vay Đi vay Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần Gốc vay đã trả Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả Phải thu chi hộ Phí quản lý phải trả Phí quản lý đã trả	95.000.000.000 (69.903.142.063) (1.054.503.562.500) 1.054.503.562.500 6.355.520.209.860 4.000.000.000.000 7.856.720.209.860 (279.402.690.675) 164.182.932.201 40.801.352.790 (120.213.363.205) 30.122.847.461
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả Trích trước chi phí khuyến mại	(449.000.000.000) (39.835.972.226) 13.185.483.425 (29.074.965.741)
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả các hợp đồng xây dựng Các hợp đồng tổng thầu đã trả	(20.786.071.999) 12.942.447.152
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Tiền cổ tức phải thu Tiền cổ tức đã bù trừ Chi phí lãi vay đã thu	449.000.000.000 (449.000.000.000) (32.207.000.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu từ hoạt động bán bất động sản	163.028.002.628
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	270.000.000.000

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất là 11%/năm và Công ty cũng đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn không có tài sản thế chấp cho các bên liên quan với lãi suất là 7%/năm. Trong năm, Công ty cũng phát sinh các giao dịch thu/chi hộ với các bên liên quan, và các giao dịch thu tiền từ và chuyển tiền về tài khoản quản lý tiền tập trung của Tập đoàn.

Công ty cũng mua và cung cấp các dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2014: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	143.862.629.143
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	1.242.282.928
			145.104.912.071
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu đối với các khoản tiền chuyển về công ty mẹ theo chính sách quản lý tiền tập trung	19.638.655.538
		Lãi vay phải thu	13.212.333.270
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	167.343.659
			33.018.332.467
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 16)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	17.435.947.221
			17.435.947.221
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)			
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty mẹ	Phí tư vấn tổng thầu phải trả	2.073.758.707
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả theo chương trình Tri ân	5.249.313.000
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	478.546.068
			7.801.617.775
Phải trả khác (Thuyết minh số 17)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả	939.964.899.900
		Chi phí thương hiệu nhà hàng được Công ty mẹ chi hộ	4.655.107.759
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	197.763.202
			944.817.770.861

Chi tiết các khoản cho vay và đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 10 năm 2016	159.398.900.000
					159.398.900.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 18)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	Ngày 16 tháng 9 năm 2019	533.300.000.000
					533.300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	163.028.002.628
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	2.336.637.869
			<u>165.364.640.497</u>
<i>Phải thu khác</i> (Thuyết minh số 7)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Tiền quản lý tập trung phải thu	134.370.760.096
		Chi hộ phải thu	40.801.352.790
		Phải thu khác	949.054.529
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	878.252.328
			<u>176.999.419.743</u>
<i>Chi phí phải trả</i> (Thuyết minh số 16)			
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí chương trình Tri ân	30.006.851.941
		Phải trả lãi vay	26.650.488.801
Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Cùng Tập đoàn	Phải trả lãi vay	21.500.244
			<u>56.678.840.986</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 14)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	120.213.363.205
		Phí tư vấn chuyển đổi phải trả	2.717.095.040
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	8.837.047.540
			<u>131.767.505.785</u>
<i>Phải trả khác</i> (Thuyết minh số 17)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả liên quan đến thu hộ/chí hộ	3.624.243.830
		Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	4.000.000.000.000
		Mua hộ bản quyền nhà hàng	2.980.946.457
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	2.169.780.142
			<u>4.008.774.970.429</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư cho vay (VND)</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	13%	Không có	Ngày 8 tháng 6 năm 2015	25.096.857.937
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 3 tháng 4 năm 2015	270.000.000.000
					295.096.857.937
Vay dài hạn (Thuyết minh số 18)					
Công ty TNHH Kinh Doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	13%	Không có	Ngày 6 tháng 2 năm 2015	449.000.000.000
					449.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	585.638.565	487.230.000
TỔNG CỘNG	585.638.565	487.230.000

28. 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 2015 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trên 5 năm	130.682.757.861	130.682.757.861
TỔNG CỘNG	130.682.757.861	130.682.757.861

Các cam kết khác

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4 - HH16 (có diện tích 43.542 m²) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m²) thuộc Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

29.1. Báo cáo lại dữ liệu tương ứng do áp dụng Thông tư 200

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng đã được báo cáo lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính riêng năm nay. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục		Số đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Số được trình bày lại
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014					
	Đầu tư ngắn hạn	(1)	907.996.857.937	(907.996.857.937)	(**)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(1)	(*)	612.900.000.000	612.900.000.000
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(1)	(*)	295.096.857.937	295.096.857.937
136	Phải thu ngắn hạn khác		244.653.356.857	1.866.414.894	246.519.771.751
155	Tài sản ngắn hạn khác		1.866.414.894	(1.866.414.894)	-
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(2)	1.258.460.777.389	(81.118.954.482)	1.177.341.822.907
333	Chi phí phải trả dài hạn	(2)	-	21.491.447.978	21.491.447.978
342	Dự phòng phải trả dài hạn	(2)	(*)	59.627.506.504	59.627.506.504

(*) Các chỉ tiêu mới của bảng cân đối kế toán riêng theo Thông tư 200.

(**) Các chỉ tiêu của bảng cân đối kế toán riêng không còn được trình bày theo Thông tư 200.

- Phân loại lại các khoản tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 612.900.000.000 VND và một khoản cho vay với số tiền là 295.096.857.937 VND từ đầu tư ngắn hạn tương ứng sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và phải thu về cho vay ngắn hạn;
- Phân loại lại khoản dự phòng chi phí bảo trì hạ tầng công cộng từ chi phí phải trả ngắn hạn sang dự phòng phải trả dài hạn với số tiền là 59.627.506.504 VND và phân loại lại tiền thuê đất dài hạn phải trả từ chi phí phải trả ngắn hạn sang chi phí phải trả dài hạn với số tiền là 21.491.447.978 VND.

Đơn vị tính: VND

Khoản mục		Số đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Số được trình bày lại
Thuyết minh báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2014				
Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	(4)	1.416.152.208.411	(703.167.446.460)	712.984.761.951
Trong đó				
Chi phí khác	(4)	772.960.819.954	(703.167.446.460)	69.793.373.494

- Loại trừ chi phí tài chính (703.167.446.460 VNĐ) ra khỏi chi phí khác của chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

29.2. Trình bày lại dữ liệu tương ứng do điều chỉnh sai sót của năm trước

Công ty đã sửa một số sai sót kế toán và trình bày lại các số liệu so sánh sau trong báo cáo tài chính riêng:

Mã số	Khoản mục	Số đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Số được trình bày lại
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014				
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(1) 306.552.197.853	(11.088.000.000)	295.464.197.853
141	Hàng tồn kho	(2) 134.045.480.670	(122.806.997.187)	11.238.483.483
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2) (30.701.749.297)	30.701.749.297	-
155	Tài sản ngắn hạn khác (*)	(2) -	92.105.247.890	92.105.247.890
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(1) 175.818.933.075	(2.439.360.000)	173.379.573.075
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(1) 2.351.580.580.504	(8.648.640.000)	2.342.931.940.504
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014				
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1) 8.088.609.894.087	(11.088.000.000)	8.077.521.894.087
50	Tổng lợi nhuận trước thuế	2.414.907.360.726	(11.088.000.000)	2.403.819.360.726
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1) (432.716.972.401)	2.439.360.000	(430.277.612.401)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.977.948.332.302	(8.648.640.000)	1.969.299.692.302
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014				
01	Lợi nhuận trước thuế	(1) 2.414.907.360.726	(11.088.000.000)	2.403.819.360.726
09	Tăng các khoản phải thu	(1) (170.942.586.616)	11.088.000.000	(159.854.586.616)

(*) Dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại theo Thông tư 200.

- (1) Các ảnh hưởng do trình bày lại doanh thu và giá vốn do giảm diện tích nhà bàn giao cho một đối tác doanh nghiệp.
- (2) Phân loại lại giá trị hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Công ty Điện lực Hà Nội (sau khi trừ đi khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho) sang tài sản ngắn hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỲ KẾ TOÁN NĂM

Trong tháng 3 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 10.000.000 cổ phiếu (tương đương 5% vốn cổ phần) của Công ty Nam Hà Nội cho Tập đoàn Vingroup – Công ty Cổ phần, công ty mẹ, thông qua giao dịch thỏa thuận trên sàn Upcom.

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ-SAIDONG URBAN JSC về việc nhận sáp nhập Công ty Hồng Ngân, một công ty con, vào Công ty.

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



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Thị Hoài
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2016