

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 3 năm 2016



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 32

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 kinh doanh bất động sản, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2016
Bà Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng	Từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Hoài	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 (tiếp theo)

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc: 

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 04 tháng 05 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		407.466.850.403	1.381.700.530.010
110	I. Tiền	4	24.023.193.799	14.117.939.722
111	1. Tiền		24.023.193.799	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		190.431.225.267	468.874.269.595
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	44.504.083.884	175.630.262.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	99.833.915.262	76.787.865.187
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	159.398.900.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	57.111.853.778	68.075.869.505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho	8	66.137.696.721	50.685.780.965
141	1. Hàng tồn kho		66.137.696.721	50.685.780.965
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		126.874.734.616	100.425.782.473
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		31.908.005.570	5.821.810.159
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		374.295.733	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.487.185.423	2.498.724.424
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		92.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.719.979.599.312	4.160.973.440.627
220	I. Tài sản cố định		956.354.550.501	967.466.260.676
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	954.226.633.694	965.250.183.870
222	Nguyên giá		1.061.946.735.916	1.063.824.220.116
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(107.720.102.222)	(98.574.036.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình		2.127.916.807	2.216.076.806
228	Nguyên giá		2.881.022.500	2.823.822.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(753.105.693)	(607.745.694)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		60.976.716.206	61.824.556.228
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	60.976.716.206	61.824.556.228
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	11	2.597.308.620.000	3.019.077.200.000
251				
252	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	2.513.317.200.000	2.489.827.200.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	11.2	83.991.420.000	529.250.000.000
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		105.339.712.605	112.605.423.723
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	105.339.712.605	112.605.423.723
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.127.446.449.715	5.542.673.970.637

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.549.314.233.274	2.965.175.809.264
310	I. Nợ ngắn hạn		1.206.366.881.455	2.545.556.918.640
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	110.955.285.830	98.782.830.166
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		13.120.753.687	13.715.588.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	4.650.949.303	11.740.346.451
314	4. Phải trả người lao động		285.068.954	4.032.421.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15.1	340.589.207.845	358.209.549.956
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	228.583.190.760	1.225.776.182.522
320	7. Vay ngắn hạn	17	508.182.425.076	833.300.000.000
330	II. Nợ dài hạn		342.947.351.819	419.618.890.624
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15.2	21.728.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	6.666.824.000	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	17	265.000.000.000	340.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	15.3	49.552.079.841	52.992.442.646
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.578.132.216.441	2.577.498.161.373
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	2.578.132.216.441	2.577.498.161.373
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		1.376.330.466.441	1.375.696.411.373
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		1.375.696.411.373	1.343.006.939.104
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		634.055.068	32.689.472.269
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.127.446.449.715	5.542.673.970.637

Phùng Thanh Phương
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 05 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	64.944.340.204	34.382.490.755
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	64.944.340.204	34.382.490.755
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	20	(56.539.351.888)	(61.140.217.358)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.404.988.316	(26.757.726.603)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	6.396.712.507	28.012.474.724
22	7. Chi phí tài chính	21	(2.252.544.311)	(44.055.017.119)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.497.436.436)	(44.026.165.303)
25	8. Chi phí bán hàng		(2.347.114.264)	(549.438.893)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(9.401.353.959)	(15.937.541.731)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		800.688.289	(59.287.249.622)
31	11. Thu nhập khác	23	102.530.062	1.134.176.029
32	12. Chi phí khác	23	(269.163.283)	(114.930.000)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	23	(166.633.221)	1.019.246.029
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		634.055.068	(58.268.003.593)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.3	-	-
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		634.055.068	(58.268.003.593)

Phùng Thanh Phương
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 05 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		634.055.068	(58.268.003.593)
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		9.217.972.411	12.543.607.394
03	Dự phòng		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.146.712.507)	(28.001.176.308)
06	Chi phí lãi vay		1.497.436.436	44.026.168.159
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.202.751.408	(29.699.404.348)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		80.401.832.812	(703.167.762.945)
10	Tăng hàng tồn kho		(15.618.462.192)	(758.610.687)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(61.955.992.834)	718.354.725.758
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(18.820.484.292)	15.033.785.966
14	Tiền lãi vay đã trả		(15.320.544.769)	(31.422.193.375)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(174.629.435.688)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(26.110.899.867)	(206.288.895.319)
	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		(2.908.124.222)	(27.342.226.162)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		-	(747.596.757.255)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		912.811.905.699	895.226.090.470
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(23.490.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		445.258.580.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		44.426.267.291	53.303.619.748
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.376.098.628.768	173.590.726.801

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		340.856.105.150	113.122.640.110
36	Tiền chi trả nợ gốc vay		(740.973.680.074)	(113.122.640.110)
	Cổ tức trả cho cổ đông		(939.964.899.900)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.340.082.474.824)	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		9.905.254.077	(32.698.168.518)
60	Tiền đầu kỳ		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	4	24.023.193.799	10.694.431.872

Phùng Thanh Phương
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 05 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng 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 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 3 năm 2016 là: 541 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 561)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016, 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	100	100	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 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ban hành ngày 6 tháng 10 năm 2015. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con giữa niên độ kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 4 tháng 5 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 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Chi phí đi vay*

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

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

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	1.276.806.810	660.633.234
Tiền gửi ngân hàng	22.746.386.989	13.457.306.488
TỔNG CỘNG	24.023.193.799	14.117.939.722

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	16.752.521.175	9.211.019.756
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:	13.882.768.001	13.882.768.001
- Đối tác doanh nghiệp	13.882.768.001	13.882.768.001
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	6.009.501.272	7.757.500.114
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng	3.101.194.721	144.778.974.689
Phải thu từ hoạt động khác	4.758.098.715	-
TỔNG CỘNG	44.504.083.884	175.630.262.560
Trong đó:		
Phải thu khách hàng	40.541.515.915	30.525.350.489
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	3.962.567.969	145.104.912.071
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trả trước cho người bán ngắn hạn	99.833.915.262	76.787.865.187
TỔNG CỘNG	99.833.915.262	76.787.865.187
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 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	-	38.298.817.724
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	41.553.531.085	19.638.655.538
Phải thu khác	15.558.322.693	10.138.396.243
TỔNG CỘNG	57.111.853.778	68.075.869.505
Trong đó:		
Phải thu khác	14.441.566.639	35.057.537.038
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	42.670.287.139	33.018.332.467
Dự phòng phải thu khác khó đòi	-	-

7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:	24.901.395.658	13.882.768.001	24.901.395.658	13.882.768.001
- Một đối tác doanh nghiệp	13.882.768.001	13.882.768.001	13.882.768.001	13.882.768.001
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
TỔNG CỘNG	24.901.395.658	13.882.768.001	24.901.395.658	13.882.768.001

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Hàng hóa	51.286.421.205	36.640.205.602
Nguyên liệu, vật liệu	10.933.983.432	3.818.190.699
Công cụ, dụng cụ	3.917.292.084	10.227.384.664
TỔNG CỘNG	66.137.696.721	50.685.780.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

9. 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
Thanh lý	(67.800.000)	-	-	-	(67.800.000)
Giảm khác	(389.934.225)	(1.171.210.581)	-	(248.539.394)	(1.809.684.200)
Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2016	811.455.906.495	170.732.605.891	8.291.176.290	71.467.047.240	1.061.946.735.916
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	3.382.931.841	5.424.381.931	276.700.005	1.939.536.399	11.023.550.176
Thanh lý	(67.800.000)	-	-	-	(67.800.000)
Giảm khác	(389.934.225)	(1.171.210.581)	-	(248.539.394)	(1.809.684.200)
Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2016	38.234.056.452	52.700.577.234	4.808.617.575	11.976.850.961	107.720.102.222
Giá trị còn lại:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2015	776.604.781.884	123.456.410.588	3.759.258.720	61.429.732.678	965.250.183.870
Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2016	773.221.850.043	118.032.028.657	3.482.558.715	59.490.196.279	954.226.633.694

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	413.784.000	1.261.624.022
TỔNG CỘNG	60.976.716.206	61.824.556.228

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015			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)							
- Công ty ISADO	2.513.317.200.000	-	2.513.317.200.000	2.489.827.200.000	-	2.489.827.200.000	
- Công ty Hồng Ngân	173.317.200.000	-	173.317.200.000	173.317.200.000	-	173.317.200.000	
- Công ty góp vốn vào đơn vị khác	2.340.000.000.000	-	2.340.000.000.000	2.316.510.000.000	-	2.316.510.000.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 11.2)							
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	83.991.420.000	-	83.991.420.000	529.250.000.000	-	529.250.000.000	
- Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng-Bình Thuận				500.750.000.000	-	500.750.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Sen Việt Công Thương	28.500.000.000	-	28.500.000.000	28.500.000.000	-	28.500.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công thương	36.291.420.000	-	36.291.420.000	-	-	-	
	19.200.000.000	-	19.200.000.000	-	-	-	
TỔNG CỘNG	2.597.308.620.000	-	2.597.308.620.000	3.019.077.200.000	-	3.019.077.200.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

11.1 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 kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty ISADO	(*)	(*)	70%	70%
Công ty Hồng Ngân	130.000.000	130.000.000	100%	100%

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

11.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Công ty cổ phần phát triển đô thị Nam Hà Nội (i)	-	10.000.000	-	5%
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	1.140.000	1.140.000	3%	3%
Công ty Cổ phần Đầu Tư Sen Việt Công Thương(ii)	3.629.142	-	6%	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công thương (ii)	1.920.000	-	5%	-

- (i) Trong tháng 3 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Nam Hà Nội qua sàn giao dịch Upcom.
- (ii) Trong tháng 3 năm 2016, Công ty đã nhận chuyển nhượng 3.629.142 cổ phần phổ thông, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 6%, của Công ty Cổ phần Đầu Tư Sen Việt Công Thương và 1.920.000 cổ phần phổ thông, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 5%, của Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công thương.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Công cụ, dụng cụ	39.546.975.791	44.874.974.686
Tiền thuê đất trả trước (*)	59.982.087.214	62.283.744.247
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.810.649.600	5.446.704.790
TỔNG CỘNG	105.339.712.605	112.605.423.723

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	26.923.082.243	21.996.336.428
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Hoàng Lam	17.768.817.035	16.934.831.002
Phải trả đối tượng khác	66.263.386.552	59.851.662.736
TỔNG CỘNG	110.955.285.830	98.782.830.166
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>103.084.985.519</i>	<i>90.981.212.391</i>
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	<i>7.870.300.311</i>	<i>7.801.617.775</i>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Giảm khác	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 3 năm 2016
Thuế thu nhập cá nhân	271.731.315	1.433.785.929	(1.398.104.962)	-	307.412.282
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thu yết minh số 24.2)	1.873.112.222	-	-	-	1.873.112.222
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	9.588.747.434	2.776.531.599	(9.895.854.234)	-	2.469.424.799
Các khoản phải nộp nhà nước khác	6.755.480	4.000.000	(3.000.000)	(6.755.480)	1.000.000
TỔNG CỘNG	11.740.346.451	4.214.317,528	(11.296.959.196)	(6.755.480)	4.650.949.303

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

15.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trích trước lãi vay	894.583.332	18.449.280.553
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	291.537.960.254	313.832.163.872
Trích trước cho chương trình Tri ân	16.756.986.393	17.712.160.913
Các khoản chi phí phải trả khác	31.399.677.866	8.215.944.618
TỔNG CỘNG	340.589.207.845	358.209.549.956
Trong đó		
Chi chi phải trả cho các bên khác	340.589.207.845	340.773.602.735
Chi phí phải trả cho các bên liên quan	-	17.435.947.221

15.2 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.

15.3 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.

16. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	199.579.087.582	276.847.897.487
Đặt cọc thuê gian hàng	1.531.824.000	1.440.939.000
Cổ tức phải trả	-	940.089.801.682
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	27.472.279.178	7.397.544.353
Tổng cộng	228.583.190.760	1.225.776.182.522
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.666.824.000	5.135.000.000
Tổng cộng	6.666.824.000	5.135.000.000
TỔNG CỘNG	235.250.014.760	1.230.911.182.522
Trong đó		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	26.283.428.144	944.817.770.861
Phải trả khác	208.966.586.616	286.093.411.661

(i) Đây là khoản đặt cọc từ một cá nhân cho mục đích mua lại phần vốn góp của Công ty tại Công ty ISADO, một công ty con

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 31 tháng 3 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	(Giảm)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay dài hạn ngắn hạn hàng đến hạn trả	300.000.000.000	300.000.000.000	75.000.000.000	(75.000.000.000)	300.000.000.000	300.000.000.000	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	533.300.000.000	533.300.000.000	340.856.105.150	(665.973.680.074)	208.182.425.076	208.182.425.076	
	833.300.000.000	833.300.000.000	415.856.105.150	(740.973.680.074)	508.182.425.076	508.182.425.076	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(75.000.000.000)	265.000.000.000	265.000.000.000	
	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(75.000.000.000)	265.000.000.000	265.000.000.000	
TỔNG CỘNG	1.173.300.000.000	1.173.300.000.000	415.856.105.150	(815.973.680.074)	773.182.425.076	773.182.425.076	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay ngân hàng

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

			Đơn vị tính: VND
Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 3 năm 2016 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/kỳ)
01/2011/HĐTD-Saidong	565.000.00.000	Trả nợ gốc ngày 12 tháng 11 kỳ 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	565.000.00.000		
Trong đó:			
- Vay dài hạn đến hạn trả	300.000.000.000		
- Vay dài hạn	265.000.000.000		

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 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 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	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 trả	-	-	(999.925.001.400)	(999.925.001.400)
Số dư cuối năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.375.696.411.373	2.577.498.161.373
Kỳ này				
Số dư 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 kỳ	-	-	634.055.068	634.055.068
Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.376.330.466.441	2.578.132.216.441

18.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 3 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
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800

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

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
Tổng doanh thu	64.944.340.204	34.382.490.755
Trong đó		
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	30.458.490.612	23.864.888.575
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác	34.485.849.592	10.517.602.180
Doanh thu thuần	64.944.340.204	34.382.490.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
Lãi tiền gửi, cho vay	6.146.712.507	28.001.176.308
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	250.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	-	11.298.416
TỔNG CỘNG	6.396.712.507	28.012.474.724

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	39.827.529.116	45.558.165.978
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	16.711.822.772	15.582.051.380
TỔNG CỘNG	56.539.351.888	61.140.217.358

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
Chi phí lãi vay	1.497.436.436	44.026.165.303
Chi phí tài chính khác	755.107.875	28.851.816
TỔNG CỘNG	2.252.544.311	44.055.017.119

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.531.003.457	3.105.296.225
Chi phí nhân công	5.265.298.257	5.778.729.588
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.605.052.245	7.053.515.918
TỔNG CỘNG	9.401.353.959	15.937.541.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
Thu nhập khác	102.530.062	1.134.176.029
Phạt vi phạm hợp đồng	21.997.011	1.122.877.613
Thu từ thanh lý tài sản	4.545.455	-
Thu nhập khác	75.987.596	11.298.416
Chi phí khác	269.163.283	114.930.000
Các khoản phạt	247.137.293	-
Chi phí liên quan đến thanh lý tài sản		
Chi phí khác	22.025.990	114.930.000
GIÁ TRỊ THUẦN	(166.633.221)	1.019.246.029

24. 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24.1 Chi phí Thuế TNDN

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
TỔNG CỘNG	-	-

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 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

	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	634.055.068	(58.268.003.593)
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán	408.264.873	273.326.364
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý, hợp lệ	408.264.873	273.326.364
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	1.042.319.941	(57.994.677.229)
Trong đó:		
(Lỗ)/lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	1.042.319.941	(57.994.677.229)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	(1.042.319.941)	
Lỗ kỳ trước chuyển sang		
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	-	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ	-	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ sau điều chỉnh		
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	(566.247.778)	171.455.195.139
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	-	(173.894.555.139)
Thuế TNDN (trả trước)/phải trả cuối kỳ	(566.247.778)	(2.439.360.000)
Trong đó:		
Thuế TNDN trả thừa	(2.439.360.000)	(2.439.360.000)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	1.873.112.222	-

24.3 Chuyển lỗ

Lỗ chuyển sang từ kỳ 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 kỳ phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2016, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 93.990.645.998 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 kỳ	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 3 năm 2016	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/03/2016
2012	2017	(199.095.342.804)	139.011.151.307	-	(60.084.191.497)
2013	2018	(33.906.454.501)	-	-	(33.906.454.501)
TỔNG CỘNG		(233.001.797.305)	139.011.151.307	-	(93.990.645.998)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kết thúc vào ngày 31 tháng 03 kỳ 2016 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	(77.535.805.812)
		Thanh toán tiền cổ tức phải trả cho VGR	(939.964.899.900)
		Lãi vay đã thu	14.209.236.248
		Gốc vay đã thu	(159.398.900.000)
		Lãi vay phải thu	996.902.978
		Tiền chuyển cho Vingroup theo chính sách quản lý tiền tập trung	185.583.854.887
		Tiền nội bộ nhận từ Vingroup	(163.668.979.340)
		Đi vay	(665.973.680.074)
		Tiền vay nhận được Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả	340.856.105.150 (12.943.526.627) 525.614.214
Công ty TNHH Quản lý xây dựng Vincom 7	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước hợp đồng tư vấn	39.709.448.080
Cty CP Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Công ty cùng Tập đoàn	Chi hộ	16.972.776.060
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	30.769.732.169
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(171.531.166.591)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2016 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 5)			
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	3.101.194.721
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	861.373.248
			3.962.567.969

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. 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 3 năm 2016 như sau (tiếp theo):

Phải thu khác (Thuyết minh số 6)

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	41.553.531.085
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải thu khác	1.116.756.054
			42.670.287.139

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 13)

Công ty TNHH quản lý xây dựng VINCOM 3	Công ty mẹ	Phí tư vấn phải trả	2.326.599.911
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	294.387.400
			7.870.300.311

Phải trả khác (Thuyết minh số 16)

Công ty CP Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	Cùng Tập đoàn	Phải trả chi hộ	16.972.776.060
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả chi hộ	5.478.178.917
Công ty CP Bất động sản Hồng Ngân			3.210.000.000
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	622.473.167
			26.283.428.144

Chi tiết các khoản cho vay và đi vay tại ngày 31 tháng 3 năm 2016 như sau:

Bên liên quan	Quan hệ	Lãi suất %/kỳ	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay
Vay (Thuyết minh số 17)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 06 tháng 1 kỳ 2017	50.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	Ngày 16 tháng 9 kỳ 2019	158.182.425.076
					208.182.425.076

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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 3 năm 2016 như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trên 5 kỳ	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.

27. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỲ

Trong tháng 4 năm 2016, Công ty đã nhận sáp nhập Công ty cổ phần Bất động sản Hồng Ngân, một công ty con vào Công ty và thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 16 ngày 1 tháng 4 năm 2016.

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



Phùng Thanh Phương
Người lập



Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 05 năm 2016

