

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

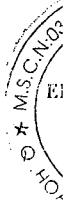
Ngày 30 tháng 6 năm 2017



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 51

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 Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thanh Mai	Trưởng ban
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Lan	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	
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017
Bà Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

Số tham chiếu: 60925119/19527208/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.



Building a better
working world

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2017 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Kiem - Kỷ Việt Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.141.509.228.064	7.970.650.649.503
110	I. Tiền	5	96.220.789.822	78.949.696.608
111	1. Tiền		96.220.789.822	78.949.696.608
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		801.796.682.574	3.073.372.924.088
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	267.617.016.613	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	264.760.557.398	216.864.851.581
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	-	2.556.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	280.437.736.220	138.747.702.042
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	III. Hàng tồn kho		4.643.226.251.754	4.408.135.692.122
141	1. Hàng tồn kho	9	4.643.226.251.754	4.408.135.692.122
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.600.265.503.914	410.192.336.685
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	305.387.811.806	318.087.088.795
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.772.444.218	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	15	1.292.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.644.172.871.700	2.098.768.285.788
220	I. Tài sản cố định		904.270.617.277	930.492.578.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	902.768.192.928	928.690.653.804
222	Nguyên giá		1.079.223.807.971	1.078.629.188.436
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(176.455.615.043)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.502.424.349	1.801.924.345
228	Nguyên giá		3.006.132.267	3.006.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.503.707.918)	(1.204.207.922)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		433.460.631.521	373.063.990.238
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	433.460.631.521	373.063.990.238
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		7.808.236.094.197	274.891.093.397
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.530.165.000.000	130.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		6.082.060.830.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		196.010.264.197	144.891.093.397
260	IV. Tài sản dài hạn khác		498.205.528.705	520.320.624.004
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	475.567.411.496	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	2.638.117.209	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác	15	20.000.000.000	20.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.785.682.099.764	10.069.418.935.291

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.967.789.689.337	7.084.143.773.751
310	I. Nợ ngắn hạn		12.906.651.693.472	7.028.762.505.756
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	437.233.047.014	318.235.444.165
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	5.127.305.856.109	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	98.690.022.786	112.855.399.071
314	4. Phải trả người lao động		107.818.280	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	1.247.458.528.634	1.261.037.527.418
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.591.273.674.588	672.248.715.561
320	7. Vay ngắn hạn	20	3.404.582.746.061	-
330	II. Nợ dài hạn		61.137.995.865	55.381.267.995
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	6.951.689.503	7.149.319.503
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18.3	32.694.858.384	26.740.500.514
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.817.892.410.427	2.985.275.161.540
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	3.817.892.410.427	2.985.275.161.540
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.616.090.660.427	1.783.473.411.540
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.783.473.411.540	1.375.696.411.373
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		832.617.248.887	407.777.000.167
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.785.682.099.764	10.069.418.935.291

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017



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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	2.115.311.753.077	143.432.305.783
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	2.115.311.753.077	143.432.305.783
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(1.071.950.824.992)	(96.719.544.619)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.043.360.928.085	46.712.761.164
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	205.841.259.077	37.329.365.495
22	7. Chi phí tài chính	24	(38.148.769.161)	(34.520.334.473)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(37.815.277.778)	(33.991.367.379)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(173.934.530.338)	(16.552.555.262)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(39.964.090.987)	(18.129.483.391)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		997.154.796.676	14.839.753.533
31	11. Thu nhập khác	26	5.163.205.334	3.424.541.979
32	12. Chi phí khác	26	(855.022.185)	(2.471.121.503)
40	13. Lợi nhuận khác	26	4.308.183.149	953.420.476
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.001.462.979.825	15.793.174.009
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(167.021.377.767)	-
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(1.824.353.171)	2.025.141.996
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN			17.818.316.005

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



MSDN: 01001.1045
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.001.462.979.825	15.793.174.009
02	Lãi từ hoạt động đầu tư		26.816.580.407	25.208.053.744
05	Chi phí lãi vay	24	(205.841.259.077)	(36.826.765.495)
06			37.815.277.778	33.991.367.379
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		860.253.578.933	38.165.829.637
09	Tăng các khoản phải thu		(186.627.716.137)	(235.721.804.063)
10	Tăng hàng tồn kho		(268.546.202.241)	(2.864.947.072.658)
11	Tăng các khoản phải trả		336.449.208.527	1.494.658.389.354
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		44.279.828.864	(61.429.877.838)
14	Tiền lãi vay đã trả		(350.000.000)	(52.429.501.625)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(126.941.161.193)	(3.085.606.182)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		658.517.536.753	(1.684.789.643.375)
	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		(55.702.981.795)	(10.243.352.000)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(185.000.000.000)	(961.000.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		2.741.045.124.005	4.081.431.560.030
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.687.243.000.000)	(23.490.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.408.829.200	500.247.400.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		142.245.585.051	104.484.225.173
	Tiền nhận được từ sáp nhập với công ty con		-	101.736.650.809
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(4.041.246.443.539)	3.793.166.484.012

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

B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
33	III. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	3.500.000.000.000 (100.000.000.000)	369.518.038.507 (1.514.156.105.150)
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(939.964.899.900)
36	Cỗ tức trả cho cổ đông			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.400.000.000.000	(2.084.602.966.543)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		17.271.093.214	23.773.874.094
60	Tiền đầu năm		78.949.696.608	14.117.939.722
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối năm	5	96.220.789.822	37.891.813.816

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng, và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Băng 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 30 tháng 6 năm 2017 là: 291 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 325).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100,00	100,00	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	70,00	70,00	Số 7 đường Băng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo (*)	62,31	89,02	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (*)	54,25	77,50	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
5	Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (*)	63,00	90,00	38 Phạm Văn Cội, Xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
6	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (*)	44,80	64,00	Thôn Đưng K'Si, Xã Đạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

(*) Công ty nắm giữ các công ty con này gián tiếp qua một công ty con của Công ty là Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco.

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 13.1. 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. 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 30 tháng 6 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 29 tháng 8 năm 2017.

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 công ty con.

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") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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 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 trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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*

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đèn bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý dự án, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự tính sẽ phát sinh chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 sử dụng như dự kiến.

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

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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..

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 của Dự án Vinhomes Riverside. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, thì khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại.

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 các công ty liên kết

Các 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 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 vào đơn vị khác

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 giữa niên độ.

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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

3.12 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ đã bán.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại sổ dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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.

3.15 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng trả trước để mua nhà ở mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong khoản mục "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo 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 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 giữa niên độ.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

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;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được 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 bù đắp 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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.

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. NGHIỆP VỤ MUA CÔNG TY MỚI TRONG KỲ

4.1 *Mua Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco"), một công ty con mới*

Vào ngày 3 tháng 5 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 70% phần vốn góp trong Công ty VinEco từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Công ty mẹ) với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.400.165.000.000 VND và theo đó, Công ty VinEco trở thành công ty con của Công ty.

Công ty VinEco là một công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4106000166 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 17 tháng 4 năm 2015 và sửa đổi lần gần nhất vào ngày 3 tháng 5 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty VinEco là canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.

Tại ngày 3 tháng 5 năm 2017, Công ty VinEco đang sở hữu 4 công ty con bao gồm: Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo, Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai - VinEco, Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri và Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát. Thông qua giao dịch mua Công ty VinEco, Công ty cũng sở hữu gián tiếp các công ty con nói trên.

4.2 *Mua Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"), một công ty liên kết mới*

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 23,4% cổ phần của Công ty Vincommerce từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.665.550.000.000 VND.

Công ty Vincommerce là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104918404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 20 tháng 9 năm 2010 và sửa đổi lần gần nhất vào ngày 28 tháng 9 năm 2016. Hoạt động chính của Công ty Vincommerce là bán lẻ tại các siêu thị, cửa hàng tiện ích, trung tâm thương mại và qua sàn giao dịch điện tử, và kinh doanh vật liệu xây dựng.

4.3 *Mua Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail"), một công ty liên kết mới*

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 29,12% cổ phần của Công ty Vincom Retail từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 4.416.510.830.000 VND và theo đó, Công ty Vincom Retail trở thành công ty liên kết của Công ty.

Công ty Vincom Retail là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 11 tháng 4 năm 2012 và sửa đổi lần gần nhất vào ngày 6 tháng 7 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty Vincom Retail là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

5. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	389.555.052	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	95.831.234.770	77.846.799.256
TỔNG CỘNG	96.220.789.822	78.949.696.608

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	170.110.411.095	74.079.585.737
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	83.344.553.966	81.952.714.759
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	12.863.703.247	9.077.782.213
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	1.298.348.305	7.623.791.408
TỔNG CỘNG	267.617.016.613	172.733.874.117
Trong đó:		
Phải thu khách hàng	206.256.315.777	99.873.795.118
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	61.360.700.836	72.860.078.999
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Trả trước cho người bán		
- Đối tác doanh nghiệp	48.672.537.391	45.879.524.541
- Đối tác doanh nghiệp	-	37.334.223.757
- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Quản lý duy tu Hạ tầng Đô thị quận Cầu Giấy	35.670.012.109	35.670.012.109
- Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	10.120.265.274	10.120.265.274
- Các khoản trả trước khác	157.787.959.102	87.860.825.900
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	12.509.783.522	-
TỔNG CỘNG	264.760.557.398	216.864.851.581
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu cổ tức (*)	Giá trị	Dự phòng
	150.042.068.186	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	78.979.616.139	-
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	-	22.572.457.107
Phải thu khác	51.416.051.895	-
TỔNG CỘNG	280.437.736.220	138.747.702.042
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác	10.002.459.646	-
Phải thu khác từ các bên liên quan	270.435.276.574	-
(Thuyết minh số 29)	29.234.956.740	-
109.512.745.302		-

(*) Đây là cổ tức từ Công ty Vincom Retail theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL JSC của Công ty Vincom Retail.

8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	Giá gốc	Giá gốc
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác		
TỔNG CỘNG	11.018.627.657	11.018.627.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</u>		
	Dự Giá gốc	Dự phòng	Dự Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán				
đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	4.246.774.516.488	-	4.011.114.821.876	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	335.855.491.959	-	304.709.580.503	-
Nguyên liệu, vật liệu	6.220.830.058	-	5.509.045.621	-
Công cụ, dụng cụ	2.117.774.859	-	2.068.123.961	-
Khác	52.257.638.390	-	84.734.120.161	-
TỔNG CỘNG	4.643.226.251.754	-	4.408.135.692.122	-

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

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

THUỶẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Đơn vị tính: VNĐ
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	815.527.511.502	183.129.380.743	8.291.176.290	71.681.119.901	1.078.629.188.436
Mua trong kỳ	-	279.922.308	-	314.697.227	594.619.535
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>815.527.511.502</u>	<u>183.409.303.051</u>	<u>8.291.176.290</u>	<u>71.995.817.128</u>	<u>1.079.223.807.971</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	-	4.105.269.992	1.707.272.727	1.845.375.133	7.657.917.852
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	63.306.714.124	65.100.064.774	4.922.775.854	16.608.979.880	149.938.534.632
Khấu hao trong kỳ	11.069.670.680	11.263.241.211	553.400.010	3.630.768.510	26.517.080.411
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>74.376.384.804</u>	<u>76.363.305.985</u>	<u>5.476.175.864</u>	<u>20.239.748.390</u>	<u>176.455.615.043</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>752.220.797.378</u>	<u>118.029.315.969</u>	<u>3.368.400.436</u>	<u>55.072.140.021</u>	<u>928.690.653.804</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>741.151.126.698</u>	<u>107.045.997.066</u>	<u>2.815.000.426</u>	<u>51.756.068.738</u>	<u>902.768.192.928</u>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	390.332.267	2.615.800.000	3.006.132.267
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	390.332.267	2.615.800.000	3.006.132.267
Trong đó: <i>Đã khấu hao hết</i>	112.022.500	-	112.022.500
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	160.681.510	1.043.526.412	1.204.207.922
Hao mòn trong kỳ	31.300.002	268.199.994	299.499.996
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	191.981.512	1.311.726.406	1.503.707.918
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	229.650.757	1.572.273.588	1.801.924.345
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	198.350.755	1.304.073.594	1.502.424.349

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Gardenia	372.424.125.256	311.989.473.080
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	473.574.059	511.584.952
TỔNG CỘNG	433.460.631.521	373.063.990.238

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND					
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	1.530.165.000.000	-	1.530.165.000.000	130.000.000.000	-	130.000.000.000
- Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	130.000.000.000	-	130.000.000.000	130.000.000.000	-	130.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vimeco	1.400.165.000.000	-	1.400.165.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh 13.2)	6.082.060.830.000	-	6.082.060.830.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vincom Retail	4.416.510.830.000	-	4.416.510.830.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	1.665.550.000.000	-	1.665.550.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 13.3)	196.010.264.197	-	196.010.264.197	144.891.093.397	-	144.891.093.397
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	70.257.600.000	-	70.257.600.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	54.528.000.000	-	54.528.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần VinpearlLand	44.155.614.197	-	44.155.614.197	44.155.614.197	-	44.155.614.197
- Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mê Trì	26.959.050.000	-	26.959.050.000	26.959.050.000	3.408.829.200	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	-	-	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vimec	10.000.000	-	10.000.000	10.000.000	-	10.000.000
TỔNG CỘNG	7.808.236.094.197	-	7.808.236.094.197	274.891.093.397	-	274.891.093.397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100	100
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	70	-

13.2 Đầu tư góp vốn 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 (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Cổ phần Vincom Retail	441.651.083	-	29,12	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	166.555.000	-	23,40	-

13.3 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 (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	2.448.000	0,82%	0,82%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	2.300.000	-	8,52%	-
Công ty Cổ phần VinpearlLand	1.287.966	1.287.966	1%	1%
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	834.000	834.000	1%	1%
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	-	30.000	-	3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát Triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	10.000	10.000	0,02%	0,02%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%	0,002%

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	241.821.108.836	265.371.459.933
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	51.765.620.723	46.718.823.151
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	630.406.292	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	<u>11.170.675.955</u>	<u>4.855.959.613</u>
TỔNG CỘNG	<u>305.387.811.806</u>	<u>318.087.088.795</u>
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	454.961.822.714	463.242.494.265
Công cụ, dụng cụ	14.290.164.762	25.123.329.741
Chi phí trả trước dài hạn khác	<u>6.315.424.020</u>	<u>7.492.329.618</u>
TỔNG CỘNG	<u>475.567.411.496</u>	<u>495.858.153.624</u>

(*) 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 một phần diện tích đất thuê thuộc Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside được Nhà nước bồi hoàn.

15. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Tài sản ngắn hạn khác (i)	92.105.247.890	92.105.247.890
Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần (ii)	<u>1.200.000.000.000</u>	-
	<u>1.292.105.247.890</u>	<u>92.105.247.890</u>
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	20.000.000.000	20.000.000.000
	<u>20.000.000.000</u>	<u>20.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.312.105.247.890</u>	<u>112.105.247.890</u>

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

(ii) Đây là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom Retail; và

(iii) Đây là các khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện hai dự án bất động sản tiềm năng.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRÀ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRÀ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Giá trị	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
Phải trả cho người bán				
- Đối tác doanh nghiệp	283.971.674.970	283.971.674.970	168.946.334.165	168.946.334.165
- Công ty Cổ phần Bé tông Hà Thành	48.288.635.704	48.288.635.704	29.041.269.501	29.041.269.501
- Công ty Cổ phần Triệp và Vật tư Công nghiệp	8.651.268.819	8.651.268.819	21.222.347.879	21.222.347.879
- Công ty Cổ phần Triệp và Vật tư Công nghiệp				
- Đối tác doanh nghiệp	37.593.051.953	37.593.051.953	12.304.876.108	12.304.876.108
- Đối tác doanh nghiệp	47.467.452.005	26.540.844.549	10.177.024.701	10.177.024.701
- Phải trả đối tượng khác	141.971.266.489	162.897.873.945	9.779.172.730	9.779.172.730
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	153.261.372.044	153.261.372.044	86.421.643.246	86.421.643.246
TỔNG CỘNG	437.233.047.014	437.233.047.014	318.235.444.165	318.235.444.165

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
	Thuế thu nhập cá nhân	Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)		
239.782.313	1.983.237.175	(2.016.328.840)	206.690.648	
51.940.987.419	172.068.175.339	(126.941.161.193)	97.068.001.565	
46.235.732.249	59.306.242.839	(104.126.644.515)	1.415.330.573	
14.438.897.090	5.889.203.254	(20.328.100.344)		
112.855.399.071	239.246.858.607	(253.412.234.892)	98.690.022.786	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

18.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền sử dụng đất trích trước	815.156.870.300	815.156.870.300
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	285.982.773.441	300.745.297.417
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	60.614.277.034	67.417.776.559
Trích trước lãi vay	37.465.277.778	-
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	31.455.464.696	56.545.863.515
Trích trước cho chương trình Tri ân	12.649.452.998	13.579.971.856
Các khoản chi phí phải trả khác	4.134.412.387	7.591.747.771
TỔNG CỘNG	1.247.458.528.634	1.261.037.527.418
<i>Trong đó</i>		
Chi chí phải trả cho các bên khác	1.209.993.250.856	1.261.037.527.418
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	37.465.277.778	-

18.2 Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn là tiền thuê đất được trích trước cho các khu vực tiện ích công cộng của Dự án khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

18.3 Dự phòng phải trả dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Phải trả tiền mua cổ phần	2.051.214.340.000	-
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gardenia	522.303.555.780	655.650.356.909
Cổ tức phải trả	124.901.782	124.901.782
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17.630.877.026	16.473.456.870
	2.591.273.674.588	672.248.715.561
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	6.951.689.503	7.149.319.503
	6.951.689.503	7.149.319.503
TỔNG CỘNG	2.598.225.364.091	679.398.035.064
<i>Trong đó</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.050.191.308.640	5.111.607.031
Phải trả khác	548.034.055.451	674.286.428.033

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

B09a-DN

THUỶẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sau tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

		Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2017		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 ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuỷết minh số 29)	-	-	3.500.000.000.000	(100.000.000.000)	3.400.000.000.000	3.400.000.000.000	3.400.000.000.000	
Vay ngắn hạn từ các bên khác	-	-	4.582.746.061	-	4.582.746.061	4.582.746.061	4.582.746.061	
TỔNG CỘNG	-	-	3.504.582.746.061	(100.000.000.000)	3.404.582.746.061	3.404.582.746.061	3.404.582.746.061	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	<i>Tổng cộng</i>
-----------------------	-------------------------	--------------------------------------	------------------

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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	-	-	17.818.316.005	17.818.316.005
Ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.393.514.727.378</u>	<u>2.595.316.477.378</u>

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.783.473.411.540	2.985.275.161.540
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	832.617.248.887	832.617.248.887
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>2.616.090.660.427</u>	<u>3.817.892.410.427</u>

21.2 Cổ phiếu phổ thông

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
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	<u>119.995.800</u>	<u>119.995.800</u>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
2.115.311.753.077	143.432.305.783
Tổng doanh thu	
<i>Trong đó:</i>	
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.031.892.314.416
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	59.639.122.115
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác	23.780.316.546
Các khoản giảm trừ doanh thu	
Doanh thu thuần	2.115.311.753.077
<i>Trong đó:</i>	
Doanh thu đối với bên khác	2.105.168.425.854
Doanh thu đối với các bên liên quan	10.143.327.223
22.2 Doanh thu hoạt động tài chính	143.432.305.783
TỔNG CỘNG	205.841.259.077
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	55.799.190.891
Cổ tức được chia (*)	150.042.068.186
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con	-
TỔNG CỘNG	471.702.329
	205.841.259.077
	37.329.365.495

(*) Đây là cổ tức từ Công ty Vincom Retail theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL JSC của Công ty Vincom Retail.

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	978.752.347.357
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	75.884.241.189
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	17.314.236.446
TỔNG CỘNG	1.071.950.824.992
	10.619.862.806
	74.127.922.039
	11.971.759.774
	96.719.544.619

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Chi phí lãi vay	37.815.277.778	33.991.367.379
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	502.600.000
Chi phí tài chính khác	333.491.383	26.367.094
TỔNG CỘNG	38.148.769.161	34.520.334.473

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.823.660.366	12.983.255.972
- Chi phí nhân công	1.599.035.077	3.067.870.947
- Chi phí bán hàng khác	511.834.895	501.428.343
	173.934.530.338	16.552.555.262
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.428.293.410	3.646.890.988
- Chi phí nhân công	6.579.777.040	9.543.057.456
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.956.020.537	4.939.534.947
	39.964.090.987	18.129.483.391
TỔNG CỘNG	213.898.621.325	34.682.038.653

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Thu nhập khác		
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	5.163.205.334	3.424.541.979
Thu nhập khác	4.877.205.261	2.822.048.479
	286.000.073	602.493.500
Chi phí khác	855.022.185	2.471.121.503
Chi phí khác	855.022.185	2.471.121.503
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	4.308.183.149	953.420.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.310.095.507	17.709.744.714	
Chi phí nhân công	27.988.779.851	31.516.329.791	
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	26.816.580.407	25.208.053.744	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	211.995.251.063	24.935.282.467	
Chi phí phát triển bất động sản	1.245.787.653.425	2.622.981.672.064	
Chi phí khác	20.756.692.132	32.032.172.556	
TỔNG CỘNG	1.552.655.052.385	2.754.383.255.336	

28. 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 quy 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	168.672.729.989	-	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.651.352.222)	-	
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.824.353.171	(2.025.141.996)	
TỔNG CỘNG	168.845.730.938	(2.025.141.996)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	1.001.462.979.825	15.793.174.009
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	200.292.595.965	3.158.634.802
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	1.165.332.780	-
Khác	118.076.810	113.902.703
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.651.352.222)	-
Cổ tức được chia	(30.008.413.637)	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	(1.070.508.758)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(5.297.679.500)
Chi phí thuế TNDN	168.845.730.938	(2.025.141.996)

28.2 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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

Lợi nhuận thuần trước thuế

Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán:

- Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao
- Cỗ tức được chia
- Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được khấu trừ
- Chi phí không đủ chứng từ hợp lý, hợp lệ

Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ

Trong đó:

Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác Lỗ năm trước chuyển sang

Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ

Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ

Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước

Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ sau điều chỉnh

- Thuế TNDN phải trả đầu kỳ
- Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng trong kỳ
- Thuế TNDN do sáp nhập công ty con
- Thuế TNDN đã nộp trong kỳ
- Thuế TNDN tạm nộp trong năm cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm

Thuế TNDN phải trả cuối kỳ

(Thuyết minh số 17)

Đơn vị tính: VND	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
1.001.462.979.825	15.793.174.009	
(14.474.309.641)		-
(150.042.068.183)		10.125.709.979
-		
590.384.071	569.513.513	
837.536.986.072	26.488.397.501	
843.363.649.970		-
(5.826.663.898)	26.488.397.501	
-	(26.488.397.501)	
843.363.649.970	-	
168.672.729.989	-	
(1.651.352.222)		-
167.021.377.767	-	
51.940.987.419	1.873.112.222	
18.643.603.649	5.511.368.715	
-	3.857.007.727	
(126.941.161.193)	(3.085.606.182)	
(13.596.806.077)	-	
97.068.001.565	8.155.882.482	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

Báo cáo kết quả hoạt động
kinh doanh riêng

<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
30 tháng 6 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016		

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được trừ khấu trừ

2.638.117.209	4.462.470.380	(1.824.353.171)
-	-	- 2.025.141.996
2.638.117.209	4.462.470.380	(1.824.353.171) 2.025.141.996

(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 23.871.177.298 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 18.044.513.400 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Có thể chuyển</i>	<i>Năm phát sinh</i>	<i>Iỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2017</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2017</i>
2012 (*)	2017	199.095.342.804	(199.095.342.804)	-	-	-
2013 (*)	2018	33.565.893.504	(15.521.380.104)	-	18.044.513.400	
	2017	5.826.663.898		-	5.826.663.898	
TỔNG CỘNG		238.487.900.206	(214.616.722.908)			23.871.177.298

(*) Theo biên bản thanh tra thuế ngày 1 tháng 11 năm 2016 và phụ lục Biên bản thanh tra thuế ngày 2 tháng 12 năm 2016, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND Giá trị
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi gốc cho vay Cho vay Phải trả phí quản lý và phí thương hiệu Trả phí quản lý và sử dụng thương hiệu Phải thu lãi vay Lãi vay đã thu Phải thu quản lý dòng tiền tập trung Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung Đi vay Phải thu chi hộ Phải trả tiền mua khoản đầu tư Trả tiền mua khoản đầu tư	(1.755.000.000.000) 85.000.000.000 (51.218.177.486) (48.483.383.618) 29.279.055.555 (30.486.555.555) 3.371.245.933.075 (3.314.838.774.043) (20.000.000.000) 36.801.206.870 (7.482.225.830.000) 5.432.715.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	(10.200.000.000)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng tập đoàn	Đi vay Phải trả lãi vay	(300.000.000.000) (200.000.000)
Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Vincom	Công ty cùng tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	(100.000.000.000) 100.000.000.000 13.670.637.336
Công ty TNHH Quản lý xây dựng Vincom 6	Công ty cùng tập đoàn	Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	30.287.884.809
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả phí tư vấn bán hàng Thanh toán phí tư vấn bán hàng Đi vay	(68.872.737.370) 123.629.031.801 (100.000.000.000)
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng tập đoàn	Đi vay	(30.000.000.000)
Công ty CP Dịch vụ thương mại tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	(420.361.742.493) 347.624.078.531

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND Giá trị
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay Thu hồi gốc cho vay Phải thu lãi vay Lãi vay đã thu	100.000.000.000 (410.000.000.000) 11.881.666.667 (87.216.388.890)
Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mẽ Tri	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay Thu hồi gốc cho vay Phải trả chi hộ tiền mua khoản đầu tư Trả tiền chi hộ mua khoản đầu tư	450.000.000.000 (450.000.000.000) (16.358.400.000) 16.358.400.000
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay Đi vay	(166.000.000.000) (600.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng tập đoàn	Đi vay Phải trả lãi vay	(2.350.000.000.000) (30.829.166.666)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty cùng tập đoàn	Đặt cọc mua khoản đầu tư	1.200.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	Giá trị
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi tiền cho vay Cần trừ gốc cho vay và gốc vay Nhận khoản vay từ sáp nhập Công ty Hồng Ngân Nhận lãi vay từ sáp nhập Công ty Hồng Ngân Cho vay Phải thu tiền bán khoản đầu tư Nhận tiền bán khoản đầu tư Lãi vay phải thu Cần trừ lãi đi vay và lãi cho vay Phải thu quản lý dòng tiền tập trung Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung Phải trả lãi vay Trả cổ tức Đi vay Trả gốc vay Trả lại khoản đặt cọc Nhận chuyển giao từ Công ty mẹ một khoản Công ty mẹ cho vay một đối tác doanh nghiệp	(1.816.784.626.826) (208.182.425.076) 1.015.435.902.775 57.589.079.792 859.000.000.000 501.000.000.000 (501.000.000.000) (44.125.494.234) (29.853.859.634) 1.778.396.446.908 (1.744.198.656.734) (12.954.672.934) 939.964.899.900 (369.518.038.507) 874.156.105.150 77.535.805.812 (33.298.377.777)	
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Công ty cùng tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	74.330.404.521 (176.160.233.077)	
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 7	Công ty cùng tập đoàn	Tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng	41.604.847.080	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên phát	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay Thu hồi tiền cho vay Nhận khoản cho vay từ giao dịch sáp nhập với Công ty Hồng Ngân Lãi vay phải thu	100.000.000.000 (1.300.000.000.000) 1.550.000.000.000 28.212.500.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	Thu hộ phải trả Thu hộ đã trả Cho vay Thu hồi gốc cho vay	(56.841.420.000) 56.841.420.000 450.000.000.000 (405.844.385.803)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Trong kỳ, Công ty đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất là 7%/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.

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

Trong kỳ, Công ty và công ty con không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 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.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan		Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu ngắn hạn của Khách hàng (Thuyết minh số 6.1)					
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty con	Bán hàng	55.698.949.867	64.569.387.969	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty mẹ Công ty cùng Tập đoàn Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng Bán hàng Bán hàng	599.770.000 1.749.697.048 3.312.283.921	4.904.640.000 1.749.697.048 1.636.353.982	
TỔNG CỘNG			61.360.700.836	72.860.078.999	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)					
Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	12.509.783.522	-	
TỔNG CỘNG			12.509.783.522	-	
Bên liên quan		Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn 7%	Không có	-	310.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn 7%	Không có	-	405.844.385.803	
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty cùng Tập đoàn 7%	Không có	-	4.200.738.202	
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	Không có	-	166.000.000.000	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	-	1.670.000.000.000
TỔNG CỘNG				-	2.556.045.124.005

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIỀN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan		Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Đơn vị tính: VNĐ
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	75.334.722.223	
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Cổ tức phải thu	150.042.068.186			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu dòng tiền tập trung	78.979.616.139	22.572.457.107		
Công ty mẹ	Lãi vay phải thu	-	1.207.500.000		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thi Nam Hà Nội	Chi phí phải thu	-	9.190.278.269		
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Lãi vay phải thu	-	655.083.334		
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	4.612.385.379	552.704.369		
TỔNG CỘNG		270.435.276.574	109.512.745.302		
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)					
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn			
Vinhomes 2	Công ty liên kết	mỗi giờ	4.034.221.289	58.790.515.720	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp	Công ty mẹ	Mua hàng hóa			
Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phí quản lý phải trả	106.589.921.723	33.830.783.761	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	26.812.401.198	24.077.607.330	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	14.366.643.775	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả dịch vụ giáo dục	-	10.646.082.613	
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	10.200.000.000	-	
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ tổng hợp	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí trả khác	4.255.440.303	7.286.497.714	
Vincom	Các công ty khác		1.369.387.531	290.979.087	
TỔNG CỘNG			153.261.372.044	149.289.110.000	

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIỀN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	140.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	200.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	472.500.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes ²	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.652.777.778
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty con	Lãi vay phải trả	4.170.833.334
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	30.829.166.666
TỔNG CỘNG		37.465.277.778	-
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả chi phí chi hộ cố phần	90.082.263
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes ²	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả phí chuyển nhượng Phải trả chi phí chi hộ	2.049.510.830.000
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	590.396.377
TỔNG CỘNG		2.050.191.308.640	5.111.607.031

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

B09a-DN

THUỶẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐQ (tiếp theo) vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giải đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIỀN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản đi vay với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay (VNĐ)
<i>Vay ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 20)					
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Càm Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 17 tháng 10 năm 2017	2.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	8%	Không có	Ngày 29 tháng 6 năm 2018	300.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 11 tháng 4 năm 2018	30.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 7 tháng 4 năm 2018	100.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	7%	Không có	Ngày 7 tháng 9 năm 2017	600.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 26 tháng 5 năm 2018	20.000.000.000
TỔNG CỘNG					<u>3.400.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lương và thưởng	558.416.756
TỔNG CỘNG	558.416.756
	388.248.218
	388.248.218

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Từ 1 - 5 năm	9.695.654.915
Trên 5 năm	249.030.952.116
TỔNG CỘNG	258.726.607.031
	8.344.682.214
	250.381.924.818
	258.726.607.032

Công ty đang trong quá trình thực hiện dự án Vinhomes Gardenia. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2017, tổng giá trị các hợp đồng xây dựng chưa thực hiện của dự án này là khoảng 1.756 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết khác

- (i) Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty 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;
- (ii) Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại các hạng mục: đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở, đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế) và đất trường học (trung học cơ sở) của dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Gardenia cho cơ quan chức năng sau khi xây dựng xong các hạng mục này; và
- (iii) Theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/TRANSERCO-SĐ và số 08/TRANSERCO-SĐ, Công ty chịu trách nhiệm thu xếp 100% nguồn vốn để thực hiện các dự án trên hai khu đất tại phố Nguyễn Công Trứ và phố Láng Hạ.
- (iv) Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại Dự án Vinhomes Gardenia của Công ty: Theo các Thỏa thuận Hỗ trợ lãi suất ba (3) bên giữa Công ty, các khách hàng mua bất động sản tại Dự án Vinhomes Gardenia của Công ty và một số ngân hàng, Công ty cam kết hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ngân hàng trong thời hạn cam kết.

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

B09a-DN

THUỶẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:

				Đơn vị tính: VND	
		Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh nhà hàng	Kinh doanh dịch vụ tư vấn bán hàng và hoạt động khác	Loại trừ
Doanh thu	2.031.892.314.416	69.706.856.283	13.712.582.378	-	2.115.311.753.077
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.031.892.314.416	69.706.856.283	13.712.582.378	-	2.115.311.753.077
Giá vốn các bộ phận	(985.300.059.538)	(75.884.241.189)	(10.766.524.265)	-	(1.071.950.824.992)
Kết quả					
Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận	1.046.592.254.878	(6.177.384.906)	2.946.058.113	-	1.043.360.928.085
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					(191.940.016.441)
Lợi nhuận trước thuế					1.001.462.979.825
Chi phí thuế TNĐN					(168.845.730.938)
Lợi nhuận thuần sau thuế					832.617.248.887
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	6.269.533.454.487	635.060.741.758	449.157.197.938	-	7.353.751.394.183
Tài sản không phân bổ (**)					9.431.930.705.581
Tổng tài sản	6.269.533.454.487	635.060.741.758	449.157.197.938		16.785.682.099.764
Công nợ bộ phận	7.340.644.591.555	6.951.689.503	-		7.347.596.281.058
Công nợ Không phân bổ (***)					5.620.193.408.279
Tổng công nợ	7.340.644.591.555	6.951.689.503			12.967.789.689.337

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ bao gồm chủ yếu thu tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng, thuế nhập khẩu và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuê thu nhập hoãn lại.

(***) Công nợ Không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:

	Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh nhà hàng và hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
Doanh thu	67.573.144.604	75.859.161.179	-	143.432.305.783	
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	67.573.144.604	75.859.161.179	-	143.432.305.783	
Giá vốn các bộ phận	(10.619.862.806)	(86.099.681.813)	-	(96.719.544.619)	
Kết quả					
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	56.953.281.798	(10.240.520.634)	-	46.712.761.164	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)				(30.919.587.155)	
Lợi nhuận trước thuế				15.793.174.009	
Chi phí thuế TNNDN				2.025.141.996	
Lợi nhuận thuần sau thuế					17.818.316.005
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.914.628.999.980	1.095.385.436.810	-	6.010.014.436.790	
Tài sản không phân bổ (*)				730.735.934.378	
Tổng tài sản					6.740.750.371.168
Công nợ bộ phận	3.835.534.030.209	18.019.049.473	-	3.853.553.079.682	
Công nợ không phân bổ (*)				291.880.814.108	
Tổng công nợ					4.145.433.893.790

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017