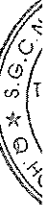


**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 46

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 tại Việt Nam theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần 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 Kinh doanh.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2016

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 2016.

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 giữa niên độ 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 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 2016, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2016



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60925119/18490883/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, 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 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 2016, 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 2016 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 25 tháng 8 năm 2016 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 Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.424.051.200.150	1.381.700.530.010
110	I. Tiền	5	37.891.813.816	14.117.939.722
111	1. Tiền		37.891.813.816	14.117.939.722
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	-	747.596.757.255
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	747.596.757.255
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		996.004.510.377	468.874.269.595
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	102.006.630.450	175.630.262.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	408.316.646.505	76.787.865.187
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	385.298.377.777	159.398.900.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	111.401.483.302	68.075.869.505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 9	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho		4.128.842.990.287	50.685.780.965
141	1. Hàng tồn kho	11	4.128.842.990.287	50.685.780.965
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		261.311.885.670	100.425.782.473
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	149.146.717.031	5.821.810.159
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		59.920.749	2.498.724.424
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	13	112.105.247.890	92.105.247.890

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.316.699.171.018	4.160.973.440.627
220	I. Tài sản cố định		952.167.562.913	967.466.260.676
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	950.127.339.798	965.250.183.870
222	Nguyên giá		1.071.736.419.676	1.063.824.220.116
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(121.609.079.878)	(98.574.036.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	2.040.223.115	2.216.076.806
228	Nguyên giá		2.945.022.500	2.823.822.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(904.799.385)	(607.745.694)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		61.098.973.043	61.824.556.228
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	61.098.973.043	61.824.556.228
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	17	201.817.200.000	3.019.077.200.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	173.317.200.000	2.489.827.200.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	28.500.000.000	529.250.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		101.615.435.062	112.605.423.723
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	99.590.293.066	112.605.423.723
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.2	2.025.141.996	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.740.750.371.168	5.542.673.970.637

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.145.433.893.790	2.965.175.809.264
310	I. Nợ ngắn hạn		4.077.358.393.206	2.545.556.918.640
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	274.367.171.662	98.782.830.166
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	569.560.076.712	13.715.588.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	12.153.144.438	11.740.346.451
314	4. Phải trả người lao động		241.933.332	4.032.421.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20.1	1.181.535.202.248	358.209.549.956
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	2.010.838.931.457	1.225.776.182.522
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	28.661.933.357	833.300.000.000
330	II. Nợ dài hạn		68.075.500.584	419.618.890.624
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20.1	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác		5.135.000.000	5.135.000.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	-	340.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	20.2	41.449.052.606	52.992.442.646
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.595.316.477.378	2.577.498.161.373
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.595.316.477.378	2.577.498.161.373
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.393.514.727.378	1.375.696.411.373
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.375.696.411.373	1.343.006.939.104
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		17.818.316.005	32.689.472.269
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.740.750.371.168	5.542.673.970.637

Đoàn Thị Hà

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

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 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	143.432.305.783	84.564.081.917
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	143.432.305.783	84.564.081.917
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	(96.719.544.619)	(119.401.768.794)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.712.761.164	(34.837.686.877)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	37.329.365.495	48.087.858.032
22	7. Chi phí tài chính	26	(34.520.334.473)	(88.268.771.499)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(33.991.367.379)	(80.186.992.026)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(16.552.555.262)	(1.304.495.389)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(18.129.483.391)	(29.404.549.547)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		14.839.753.533	(105.727.645.280)
31	11. Thu nhập khác	28	3.424.541.979	902.686.990
32	12. Chi phí khác	28	(2.471.121.503)	(326.293.809)
40	13. Lợi nhuận khác		953.420.476	576.393.181
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế		15.793.174.009	(105.151.252.099)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	-	(730.773.545)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.2	2.025.141.996	-
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		17.818.316.005	(105.882.025.644)

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		15.793.174.009	(105.151.252.099)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	14,15	25.208.053.744	24.333.790.180
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(36.826.765.495)	(48.077.090.539)
06	Chi phí lãi vay	26	33.991.367.379	80.186.992.026
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		38.165.829.637	(48.707.560.432)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(235.721.804.063)	327.270.041.862
10	Tăng hàng tồn kho		(2.864.947.072.658)	(11.717.025.195)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.494.658.389.354	(195.475.561.349)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(61.429.877.838)	5.609.723.108
14	Tiền lãi vay đã trả		(52.429.501.625)	(588.772.193.375)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.2	(3.085.606.182)	(173.894.555.139)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.684.789.643.375)	(685.687.130.520)
	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		(10.243.352.000)	(3.500.724.247)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(961.000.000.000)	-
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		4.081.431.560.030	436.683.666.395
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(23.490.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		500.247.400.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		104.484.225.173	67.698.716.930
	Tiền nhận được từ sáp nhập với công ty con		101.736.650.809	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.793.166.484.012	500.881.659.078
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	22	369.518.038.507	914.815.414.310
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.514.156.105.150)	(761.923.992.896)
36	Cổ tức trả cho cổ đông	23.3	(939.964.899.900)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(2.084.602.966.543)	152.891.421.414

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		23.773.874.094	(31.914.050.028)
60	Tiền đầu kỳ		14.117.939.722	43.392.600.390
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối kỳ	5	37.891.813.816	11.478.550.362



Đoàn Thị Hà
Người lập



Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 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 tại Việt Nam theo Luật doanh nghiệp của Việt Nam và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần 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 Kinh doanh.

Trong kỳ, Công ty TNHH Bất động sản Hồng Ngân, một công ty con, đã được sáp nhập vào Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/NĐ-ĐHĐCĐ-SAIDONG URBAN JSC ngày 28 tháng 3 năm 2016.

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 Bằng Lăng 1, khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là: 303 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 561).

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có một công ty con. Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

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

Công ty ISADO là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Kinh doanh số 0106311781 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 9 năm 2013 và nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 30 tháng 9 năm 2013. Công ty ISADO có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của công ty này là phát triển dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký 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 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 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 và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 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.

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.

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 (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, bất kỳ các khoản lãi hoặc lỗ nào 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) đều được hạch toán vào 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 thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 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 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 doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

3.8 Chi phí trả trước

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 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 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 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số 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 ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.11 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 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 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

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 và chuyển nhượng vốn. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.15 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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 niên độ 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:

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

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

- ▶ Tài sản thuế 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả 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 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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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.

3.16 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp 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 vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

3.17 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

4. SÁP NHẬP CÔNG TY CON

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1% phần vốn góp trong Công ty TNHH Bất động sản Hồng Ngân ("Công ty Hồng Ngân"), một công ty con hiện hữu, từ các cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 23,49 tỷ VND. Theo đó, Công ty sở hữu 100% Công ty Hồng Ngân.

Vào ngày 1 tháng 4 năm 2016 ("ngày sáp nhập"), Công ty Hồng Ngân được sáp nhập vào Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/NĐ-ĐHĐCĐ-SAIDONG URBAN JSC ngày 28 tháng 3 năm 2016 và Hợp đồng sáp nhập ngày 28 tháng 3 năm 2016. Theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Hồng Ngân đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào Công ty Hồng Ngân và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Hồng Ngân tại ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty (Thuyết minh số 24.2).

Hoạt động chính của Công ty Hồng Ngân là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty Hồng Ngân đang phát triển dự án Vinhomes Gardenia.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Hồng Ngân tại ngày sáp nhập được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

*Giá trị hợp lý tại
ngày sáp nhập*

Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	101.736.650.809
Trả trước cho người bán ngắn hạn	68.109.887.372
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.565.435.902.775
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	69.582.449.619
Hàng tồn kho	1.212.484.553.479
Chi phí trả trước và các tài sản khác	76.038.913.965
	<u>4.093.388.358.019</u>
Nợ phải trả	
Đặt cọc, tạm ứng và các khoản phải trả ngắn hạn khác	(1.728.838.232.484)
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	(24.078.423.206)
	<u>(1.752.916.655.690)</u>
Tổng nợ phải trả	<u>2.340.471.702.329</u>
Tổng tài sản thuần	
Chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần (Thuyết minh số 24.2)	(471.702.329)
Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	<u>2.340.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

5. TIỀN

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn phải thu hồi	-	-	747.596.757.255	747.596.757.255
TỔNG CỘNG	-	-	747.596.757.255	747.596.757.255

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu tiền hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp	13.882.768.001	13.882.768.001
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	22.381.774.116	7.757.500.114
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	63.054.150.332	144.778.974.689
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	2.687.938.001	9.211.019.756
TỔNG CỘNG	102.006.630.450	175.630.262.560
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	58.593.315.050	30.525.350.489
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	43.413.315.400	145.104.912.071
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Các khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay (i)	35.298.377.777	-
Khoản cho bên liên quan vay (Thuyết minh số 31)	350.000.000.000	159.398.900.000
TỔNG CỘNG	385.298.377.777	159.398.900.000

(i) Các khoản cho vay này được hưởng lãi suất cố định 5%/năm trong thời hạn 1 năm.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	33.437.373.423	-	38.298.817.724	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	56.793.160.132	-	19.638.655.538	-
Phải thu khác	21.170.949.747	-	10.138.396.243	-
TỔNG CỘNG	111.401.483.302	-	68.075.869.505	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	16.946.388.507		35.057.537.038	
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	94.455.094.795		33.018.332.467	
Dự phòng phải thu khó đòi		-		-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu và ứng trước cho người bán quá hạn thanh toán	24.901.395.658	13.882.768.001	24.901.395.658	13.882.768.001
- Một đối tác doanh nghiệp	13.882.768.001	13.882.768.001	13.882.768.001	13.882.768.001
- Phải thu các khách hàng doanh nghiệp khác	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
TỔNG CỘNG	24.901.395.658	13.882.768.001	24.901.395.658	13.882.768.001

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	3.810.008.615.047	-	-	-
Chi phí thực hiện dự án BT (i)	243.169.296.779	-	-	-
Hàng hóa	59.866.607.059	-	36.640.205.602	-
Công cụ, dụng cụ	10.866.819.804	-	10.227.384.664	-
Nguyên liệu, vật liệu	4.931.651.598	-	3.818.190.699	-
TỔNG CỘNG	4.128.842.990.287	-	50.685.780.965	-

- (i) Đây là chi phí thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	136.066.032.145	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	5.511.368.715	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	748.221.302	2.971.005.382
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.821.094.869	2.850.804.777
TỔNG CỘNG	<u>149.146.717.031</u>	<u>5.821.810.159</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	34.230.239.272	44.874.974.686
Tiền thuê đất trả trước (i)	58.443.279.535	62.283.744.247
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.916.774.259	5.446.704.790
TỔNG CỘNG	<u>99.590.293.066</u>	<u>112.605.423.723</u>

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

13. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	20.000.000.000	-
Tài sản ngắn hạn khác (ii)	92.105.247.890	92.105.247.890
TỔNG CỘNG	<u>112.105.247.890</u>	<u>92.105.247.890</u>

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

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

B09a-DN

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	811.913.640.720	171.903.816.472	8.291.176.290	71.715.586.634	1.063.824.220.116
Tăng trong kỳ	831.951.844	10.097.152.000	-	80.000.000	11.009.103.844
Trong đó:					
- Mua mới trong kỳ	-	10.097.152.000	-	80.000.000	10.177.152.000
- Tăng từ sáp nhập công ty con	262.200.000	-	-	-	262.200.000
Phân loại lại	569.751.844	-	-	-	569.751.844
Giảm trong kỳ	(1.677.154.309)	(1.171.210.581)	-	(248.539.394)	(3.096.904.284)
Trong đó:					
- Thanh lý trong kỳ	(67.800.000)	-	-	-	(67.800.000)
- Giảm khác	(1.609.354.309)	(1.171.210.581)	-	(248.539.394)	(3.029.104.284)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	811.068.438.255	180.829.757.891	8.291.176.290	71.547.047.240	1.071.736.419.676
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	35.308.858.836	48.447.405.884	4.531.917.570	10.285.853.956	98.574.036.246
Khấu hao trong kỳ	9.600.137.042	10.886.691.779	553.400.010	3.872.299.000	24.912.527.831
Giảm trong kỳ	(457.734.225)	(1.171.210.581)	-	(248.539.393)	(1.877.484.199)
Trong đó:					
- Thanh lý trong kỳ	(67.800.000)	-	-	-	(67.800.000)
- Giảm khác	(389.934.225)	(1.171.210.581)	-	(248.539.393)	(1.809.684.199)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	44.451.261.653	58.162.887.082	5.085.317.580	13.909.613.563	121.609.079.878
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	776.604.781.884	123.456.410.588	3.759.258.720	61.429.732.678	965.250.183.870
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	766.617.176.602	122.666.870.809	3.205.858.710	57.637.433.677	950.127.339.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<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 2015	208.022.500	2.615.800.000	2.823.822.500
- Mua trong kỳ	-	66.200.000	66.200.000
- Tăng từ sáp nhập công ty con	55.000.000	-	55.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>263.022.500</u>	<u>2.682.000.000</u>	<u>2.945.022.500</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	99.869.282	507.876.412	607.745.694
- Hao mòn trong kỳ	28.003.338	267.522.575	295.525.913
- Tăng từ sáp nhập công ty con	1.527.778	-	1.527.778
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>129.400.398</u>	<u>775.398.987</u>	<u>904.799.385</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>108.153.218</u>	<u>2.107.923.588</u>	<u>2.216.076.806</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>133.622.102</u>	<u>1.906.601.013</u>	<u>2.040.223.115</u>

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	536.040.837	1.261.624.022
TỔNG CỘNG	<u>61.098.973.043</u>	<u>61.824.556.228</u>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	17.1	173.317.200.000	2.489.827.200.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	28.500.000.000	529.250.000.000	-
TỔNG CỘNG		201.817.200.000	3.019.077.200.000	-

Đơn vị tính: VND

17.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016				Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty ISADO	(i)	70%	70%	173.317.200.000	(i)	70%	70%	173.317.200.000
Công ty Hồng Ngân	-	-	-	-	128.695.000	98,99%	98,99%	2.316.510.000.000
TỔNG CỘNG				173.317.200.000	128.695.000			2.489.827.200.000

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016				Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (i)	-	-	-	-	10.000.000	5,00	5,00	500.750.000.000
Công ty Đồng Phú Hưng	1.140.000	3,00	3,00	28.500.000.000	1.140.000	3,00	3,00	28.500.000.000
TỔNG CỘNG	1.140.000			28.500.000.000	11.140.000			529.250.000.000

- (i) Vào ngày 11 tháng 3 năm 2016, Công ty đã bán 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội qua sàn giao dịch Upcom cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá bán là 501 tỷ VND.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Công nghệ Nền móng và Xây dựng	56.128.617.103	56.128.617.103	-	-
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	42.513.263.279	42.513.263.279	-	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	24.463.616.773	24.463.616.773	21.996.336.428	21.996.336.428
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Bất động sản LanMak	24.012.823.615	24.012.823.615	-	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Hoàng Lam	13.873.852.834	13.873.852.834	16.934.831.002	16.934.831.002
- Phải trả các nhà cung cấp khác	91.853.561.322	91.223.561.322	52.050.044.961	52.050.044.961
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	21.521.436.736	21.521.436.736	7.801.617.775	7.801.617.775
TỔNG CỘNG	274.367.171.662	273.737.171.662	98.782.830.166	98.782.830.166

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tạm ứng từ khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	557.830.680.966	527.135.268
Tạm ứng từ khách hàng cho hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	11.729.395.746	13.188.452.827
TỔNG CỘNG	569.560.076.712	13.715.588.095

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Thuế thu nhập cá nhân	271.731.315	2.312.064.395	(2.336.360.389)	247.435.321
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.1)	1.873.112.222	9.368.376.443	(3.085.606.182)	8.155.882.483
Thuế giá trị gia tăng	9.588.747.434	5.783.111.854	(11.622.032.654)	3.749.826.634
Các khoản phải nộp nhà nước khác	6.755.480	247.886.990	(254.642.470)	-
TỔNG CỘNG	11.740.346.451	17.711.439.682	(17.298.641.695)	12.153.144.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

20.1 Chi phí phải trả

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Trích trước lãi vay	11.146.307	18.449.280.553
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	267.203.457.896	313.832.163.872
Trích trước cho chương trình Tri ân	16.152.968.406	17.712.160.913
Tiền sử dụng đất trích trước cho dự án Vinhomes Gardenia	824.343.799.880	-
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	44.865.228.627	-
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	23.093.671.993	-
Các khoản chi phí phải trả khác	5.864.929.139	8.215.944.618
	1.181.535.202.248	358.209.549.956
Dài hạn		
Tiền thuê đất trích trước (*)	21.491.447.978	21.491.447.978
	21.491.447.978	21.491.447.978
TỔNG CỘNG	1.203.026.650.226	379.700.997.934
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi chi phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.203.015.503.919</i>	<i>362.265.050.713</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>11.146.307</i>	<i>17.435.947.221</i>

(*) 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.

20.2 Dự phòng phải trả dài hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng huy động vốn cho dự án Vinhomes Gardenia	1.759.366.550.195	-
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	199.312.091.675	276.847.897.487
Cổ tức phải trả	-	939.964.899.900
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	52.160.289.587	8.963.385.135
	<u>2.010.838.931.457</u>	<u>1.225.776.182.522</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	5.135.000.000
	<u>5.135.000.000</u>	<u>5.135.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.015.973.931.457</u>	<u>1.230.911.182.522</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 31)	40.813.969.527	944.817.770.861
<i>Phải trả khác</i>	1.975.159.961.930	286.093.411.661

- (i) Số dư cuối kỳ bao gồm khoản đặt cọc 199,3 tỷ VND từ một cá nhân cho mục đích mua lại phần vốn góp của Công ty tại Công ty ISADO, công ty con của Công ty.

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

B09a-DN

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

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	300.000.000.000	300.000.000.000	75.000.000.000	(375.000.000.000)	-	-	-
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	533.300.000.000	533.300.000.000	369.518.038.507	(874.156.105.150)	28.661.933.357	28.661.933.357	28.661.933.357
	833.300.000.000	833.300.000.000	444.518.038.507	(1.249.156.105.150)	28.661.933.357	28.661.933.357	28.661.933.357
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-	-
	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.173.300.000.000	1.173.300.000.000	444.518.038.507	(1.589.156.105.150)	28.661.933.357	28.661.933.357	28.661.933.357

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.199.958.000.000	1.843.750.000	2.342.931.940.504	3.544.733.690.504
- Lỗ trong kỳ	-	-	(105.882.025.644)	(105.882.025.644)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>2.237.049.914.860</u>	<u>3.438.851.664.860</u>
Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.375.696.411.373	2.577.498.161.373
- Lãi trong kỳ	-	-	17.818.316.005	17.818.316.005
Vào 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>

23.2 Cổ phiếu

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>119.995.800</i>	<i>119.995.800</i>

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

23.3 Cổ tức đã trả

Trong kỳ, Công ty đã thanh toán cổ tức đã công bố trong năm 2015 với số tiền là 939.964.899.900 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Tổng doanh thu	143.432.305.783	84.564.081.917
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán bất động sản	67.573.144.604	16.115.806.334
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ nhà hàng và các hoạt động khác	75.859.161.179	68.448.275.583
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>143.432.305.783</u>	<u>84.564.081.917</u>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu đối với bên khác	75.859.161.179	68.448.275.583
Doanh thu đối với bên liên quan	67.573.144.604	16.115.806.334

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.857.663.166	48.077.090.539
Lãi từ giao dịch sáp nhập Công ty Hồng Ngân (Thuyết minh số 4)	471.702.329	-
Doanh thu tài chính khác	-	10.767.493
TỔNG CỘNG	<u>37.329.365.495</u>	<u>48.087.858.032</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán bất động sản	10.619.862.806	171.869.492
Chi phí cung cấp dịch vụ nhà hàng và các hoạt động khác	86.099.681.813	119.229.899.302
TỔNG CỘNG	<u>96.719.544.619</u>	<u>119.401.768.794</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí lãi vay	33.991.367.379	80.186.992.026
Chi phí thu xếp khoản vay	-	8.052.830.000
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	502.600.000	-
Chi phí tài chính khác	26.367.094	28.949.473
TỔNG CỘNG	<u>34.520.334.473</u>	<u>88.268.771.499</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	12.983.255.972	353.407.175
Chi phí nhân công	3.067.870.947	670.311.807
Chi phí bán hàng khác	501.428.343	280.776.407
	<u>16.552.555.262</u>	<u>1.304.495.389</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.646.890.988	4.541.307.495
Chi phí nhân công	9.543.057.456	12.739.583.204
Chi phí từ thiện	-	4.610.905.346
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.939.534.947	7.512.753.502
	<u>18.129.483.391</u>	<u>29.404.549.547</u>
TỔNG CỘNG	<u>34.682.038.653</u>	<u>30.709.044.936</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Thu nhập khác	3.424.541.979	902.686.990
Phạt vi phạm hợp đồng	2.822.048.479	871.439.069
Thu nhập khác	602.493.500	31.247.921
Chi phí khác	2.471.121.503	326.293.809
Chi phí phạt	2.471.121.503	-
Chi phí khác	-	326.293.809
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>953.420.476</u>	<u>576.393.181</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

29. 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 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.709.744.714	15.988.079.583
Chi phí nhân công	31.516.329.791	41.739.475.366
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	25.208.053.744	24.333.790.180
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.935.282.467	36.447.693.595
Chi phí phát triển bất động sản	2.622.981.672.064	-
Chi phí khác	<u>32.032.172.556</u>	<u>31.601.775.006</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.754.383.255.336</u>	<u>150.110.813.730</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ là 20% lợi nhuận chịu thuế (kỳ trước: 22%).

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

30.1 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 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	15.793.174.009	(105.151.252.099)
Các điều chỉnh vào lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán		
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý, hợp lệ	569.513.513	3.531.158.833
Chi phí không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh	-	4.902.618.074
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được khấu trừ	10.125.709.979	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước chuyển lỗ và trước thuế	26.488.397.501	(96.717.475.192)
Lỗ năm trước chuyển sang	(26.488.397.501)	-
Thu nhập chịu thuế/(lỗ thuế) ước tính trong kỳ hiện hành	-	(96.717.475.192)
<i>Trong đó: Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>-</i>	<i>(96.717.475.192)</i>
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	-	730.773.545
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ hiện hành sau điều chỉnh	-	730.773.545
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ (Thuyết minh số 19)	1.873.112.222	173.894.555.139
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	5.511.368.715	-
Thuế TNDN phải nộp của Công ty Hồng Ngân khi sáp nhập	3.857.007.727	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(3.085.606.182)	(173.894.555.139)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ (Thuyết minh số 19)	8.155.882.482	730.773.545

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	30 tháng 6 năm 2016	31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Tài sản thuế TNDN				
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được trừ khấu trừ	2.025.141.996	-	2.025.141.996	-
	<u>2.025.141.996</u>	<u>-</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			<u>2.025.141.996</u>	<u>-</u>

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 68.544.568.438 VND (31 tháng 12 năm 2015: 95.032.965.939 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2016	Không	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2016
				được chuyển lỗ	
2012	2017	(199.095.342.804)	164.457.228.867	-	(34.638.113.937)
2013	2018	(33.906.454.501)	-	-	(33.906.454.501)
TỔNG CỘNG		<u>(233.001.797.305)</u>	<u>164.457.228.867</u>	<u>-</u>	<u>(68.544.568.438)</u>

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31. 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 2015 bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đi vay	(914.815.414.310)
		Gốc vay đã trả	115.122.640.110
		Thu tiền từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	(133.358.545.233)
		Cho vay	99.054.333.182
		Gốc vay đã thu	(124.151.191.119)
		Bù trừ chi phí giải phóng mặt bằng giữa khoản phải thu với khoản vay	40.801.352.790
Công ty TNHH Kinh doanh và Quản lý bất động sản Vinhomes	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả Lãi vay phải trả	301.000.000.000 (20.609.222.222)
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Doanh thu từ phí dịch vụ tư vấn bán hàng	(17.727.386.967)
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Cùng Tập đoàn	Gốc vay đã thu	270.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31. 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 11%/năm, đồng thời cũng cho các bên liên quan vay với lãi suất là 10%/năm.

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

Trong kỳ, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 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.

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan cuối kỳ như sau:

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (Thuyết minh số 7.1)					
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Phải thu phí dịch vụ tư vấn bán hàng	42.032.855.132	143.862.629.143	
Các công ty khác cùng Tập đoàn			1.380.460.268	1.242.282.928	
			43.413.315.400	145.104.912.071	
<i>Phải thu khác</i> (Thuyết minh số 9)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Tiền quản lý tập trung phải thu	56.793.160.132	19.638.655.538	
		Các khoản chi hộ	734.982.018	-	
		Lãi vay phải thu	-	13.212.333.270	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	33.404.166.667	-	
Công ty ISADO	Công ty con	Phải thu chi hộ tiền thuế đất	3.315.475.000	-	
Các công ty khác cùng Tập đoàn			207.310.978	167.343.659	
			94.455.094.795	33.018.332.467	
<i>Chi phí phải trả</i> (Thuyết minh số 20)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	11.146.307	17.435.947.221	
			11.146.307	17.435.947.221	

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

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan cuối kỳ như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	5.413.913.728	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả theo chương trình Tri ân	4.404.313.000	5.249.313.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	3.160.419.912	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Cùng Tập đoàn	Phí tư vấn tổng thầu phải trả	-	2.073.758
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	6.326.504.095	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	2.216.286.001	2.550.231.017
			21.521.436.736	7.801.617.775
Phải trả khác (Thuyết minh số 21)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	33.298.377.777	-
		Phải trả chi phí chi hộ Cổ tức phải trả	6.441.895.737	4.655.107.759
			-	939.964.899.900
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Phải trả khác	1.073.696.013	197.763.202
			40.813.969.527	944.817.770.861

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Chi tiết các khoản cho vay và đi vay với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư (VND)</i>
Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 22)					
Vay ngắn hạn					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	Ngày 30 tháng 7 năm 2016	28.661.933.357
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Cùng Tập đoàn	10%	Không có	Ngày 14 tháng 9 năm 2016	350.000.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư (VND)</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 10 năm 2016	159.398.900.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	Ngày 16 tháng 9 năm 2019	533.300.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lương và thưởng	388.248.218	296.349.407
TỔNG CỘNG	388.248.218	296.349.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Dưới 1 năm	-	-
Trên 1 - 5 năm	6.971.317.699	-
Trên 5 năm	251.755.289.333	130.682.757.861
TỔNG CỘNG	<u>258.726.607.032</u>	<u>130.682.757.861</u>

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 Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4 - HH16 (có diện tích 43.542 m²) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m²) thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo;
- (ii) Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng 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 chức năng Thành phố Xanh - 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 Sài Đồng 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.

33. 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.

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:

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

33. 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	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
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 TNDN					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 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 và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khác, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công nợ không phân bổ bao gồm các khoản vay, 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 (tiếp theo)

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

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016