

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



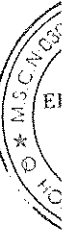
EY

Building a better
working world

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 47

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch
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 Lân	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng	bỏ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2016

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60925119/18490883

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



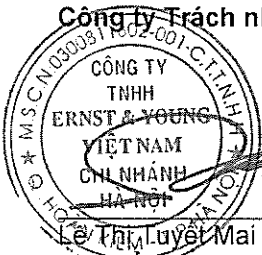
Building a better
working world

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Thị Luyet Mai

Phó Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Mạnh Phú

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.970.650.649.503	1.381.700.530.010
110	I. Tiền	5	78.949.696.608	14.117.939.722
111	1. Tiền		78.949.696.608	14.117.939.722
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	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		3.073.372.924.088	468.874.269.595
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	172.733.874.117	175.630.262.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	216.864.851.581	76.787.865.187
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	2.556.045.124.005	159.398.900.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	138.747.702.042	68.075.869.505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho		4.408.135.692.122	50.685.780.965
141	1. Hàng tồn kho	10	4.408.135.692.122	50.685.780.965
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		410.192.336.685	100.425.782.473
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	318.087.088.795	5.821.810.159
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	2.498.724.424
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	16	92.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.098.768.285.788	4.593.822.285.013
220	I. Tài sản cố định		930.492.578.149	967.466.260.676
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	928.690.653.804	965.250.183.870
222	Nguyên giá		1.078.629.188.436	1.063.824.220.116
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(149.938.534.632)	(98.574.036.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.801.924.345	2.216.076.806
228	Nguyên giá		3.006.132.267	2.823.822.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.204.207.922)	(607.745.694)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		373.063.990.238	61.824.556.228
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	373.063.990.238	61.824.556.228
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	14	274.891.093.397	3.019.077.200.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		130.000.000.000	2.489.827.200.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		144.891.093.397	529.250.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		520.320.624.004	545.454.268.109
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	495.858.153.624	545.454.268.109
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.1	4.462.470.380	-
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	20.000.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.069.418.935.291	5.975.522.815.023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.084.143.773.751	3.398.024.653.650
310	I. Nợ ngắn hạn		7.028.762.505.756	2.978.405.763.026
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	318.235.444.165	98.782.830.166
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	4.660.564.894.561	13.715.588.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	112.855.399.071	11.740.346.451
314	4. Phải trả người lao động		3.820.524.980	4.032.421.450
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	1.261.037.527.418	358.209.549.956
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	672.248.715.561	1.658.625.026.908
320	7. Vay ngắn hạn	21	-	833.300.000.000
330	II. Nợ dài hạn		55.381.267.995	419.618.890.624
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	7.149.319.503	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	21	-	340.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	19.3	26.740.500.514	52.992.442.646
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.985.275.161.540	2.577.498.161.373
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.985.275.161.540	2.577.498.161.373
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.783.473.411.540	1.375.696.411.373
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.375.696.411.373	1.343.006.939.104
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		407.777.000.167	32.689.472.269
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.069.418.935.291	5.975.522.815.023

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.513.117.905.750	392.459.664.758
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(11.367.500.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.513.117.905.750	381.092.164.758
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	24	(814.665.997.130)	(232.891.770.031)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		698.451.908.620	148.200.394.727
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	117.682.040.456	111.429.368.005
22	7. Chi phí tài chính	25	(63.614.707.045)	(170.007.012.353)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(49.289.309.177)	(153.033.102.555)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(140.787.380.401)	(6.197.375.605)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(78.041.431.670)	(99.536.656.135)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		533.690.429.960	(16.111.281.361)
31	11. Thu nhập khác	27	10.650.661.426	56.462.940.112
32	12. Chi phí khác	27	(31.836.757.196)	(5.058.300.716)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	27	(21.186.095.770)	51.404.639.396
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		512.504.334.190	35.293.358.035
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(109.189.804.403)	(2.603.885.766)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	4.462.470.380	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		407.777.000.167	32.689.472.269



Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		512.504.334.190	35.293.358.035
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		54.226.386.057	50.997.106.197
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(105.513.396.170)	(167.570.814.083)
06	Chi phí lãi vay	25	49.289.309.177	153.033.102.555
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		510.506.633.254	71.752.752.704
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(57.771.239.888)	539.983.737.946
10	Tăng hàng tồn kho		(3.144.965.357.678)	(39.447.297.482)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		3.971.031.333.999	(4.293.374.566.790)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(155.670.839.580)	22.187.409.535
14	Tiền lãi vay đã trả		(67.738.589.730)	(696.500.922.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(107.258.400.084)	(174.625.328.683)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		948.133.540.293	(4.570.024.215.221)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(329.395.885.402)	(6.566.584.525)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(5.273.040.814.734)	(159.398.900.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		6.189.427.250.759	1.049.583.666.395
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(250.706.650.000)	(28.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		715.247.400.000	3.997.980.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức Tiền nhận được từ sáp nhập với công ty con	4	76.695.165.061 101.736.650.809	115.685.504.212 -
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.229.963.116.493	4.968.783.686.082

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		369.518.038.507	1.058.815.414.310
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.542.818.038.507)	(1.429.515.414.310)
36	Cổ tức trả cho cổ đông	22.3	(939.964.899.900)	(57.334.131.529)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.113.264.899.900)	(428.034.131.529)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		64.831.756.886	(29.274.660.668)
60	Tiền đầu năm		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 năm	5	78.949.696.608	14.117.939.722

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hải An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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.

Trong năm, 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 Bưởi Lãng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 325 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 561).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 1 công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100	100	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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. 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 công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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, đền 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 năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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.

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 năm.

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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 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.

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

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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.

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 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.

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 năm, 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 số 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.

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

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

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 ứng trước khi khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng 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.

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.

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

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

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 năm.

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

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

- 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.

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 liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 năm.

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính 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 của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá phí 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.

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập</i>
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 23.2)	(471.702.329)
	<u>2.340.000.000.000</u>
Giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	

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

5. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.102.897.352	660.633.234
Tiền gửi ngân hàng	77.846.799.256	13.457.306.488
TỔNG CỘNG	<u>78.949.696.608</u>	<u>14.117.939.722</u>

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
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	-	-	<u>747.596.757.255</u>	<u>747.596.757.255</u>

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	7.623.791.408	9.211.019.756
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:	74.079.585.737	13.882.768.001
- Đối tác doanh nghiệp	-	13.882.768.001
- Các khoản phải thu từ các bên khác	74.079.585.737	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	9.077.782.213	7.757.500.114
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	81.952.714.759	144.778.974.689
TỔNG CỘNG	<u>172.733.874.117</u>	<u>175.630.262.560</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	99.873.795.118	30.525.350.489
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	72.860.078.999	145.104.912.071
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

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

7. PHẢI THU CỦA 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đối tác doanh nghiệp	45.879.524.541	-
Đối tác doanh nghiệp	37.334.223.757	-
Liên danh Công ty Cổ phần Sông Đà 7 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Hải	-	35.122.268.387
Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý duy tu hạ tầng đô thị quận Cầu Giấy	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	20.406.956.054
Các khoản trả trước khác	87.860.825.900	21.258.640.746
TỔNG CỘNG	216.864.851.581	76.787.865.187
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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	86.446.394.160	-	38.298.817.724	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	22.572.457.107	-	19.638.655.538	-
Phải thu khác	29.728.850.775	-	10.138.396.243	-
TỔNG CỘNG	138.747.702.042	-	68.075.869.505	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	29.234.956.740		35.057.537.038	
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	109.512.745.302		33.018.332.467	

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

9. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
	Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:			
- Một đối tác doanh nghiệp	-	-	13.882.768.001	13.882.768.001
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
TỔNG CỘNG	11.018.627.657	-	24.901.395.658	13.882.768.001

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
	Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	4.011.114.821.876	-	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	304.709.580.503	-	-	-
Hàng hóa	-	-	36.640.205.602	-
Nguyên liệu, vật liệu	5.509.045.621	-	3.818.190.699	-
Công cụ, dụng cụ	2.068.123.961	-	10.227.384.664	-
Khác	84.734.120.161	-	-	-
TỔNG CỘNG	4.408.135.692.122	-	50.685.780.965	-

- (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

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	811.913.640.720	171.903.816.472	8.291.176.290	71.715.586.634	1.063.824.220.116
Mua trong năm	262.200.000	13.321.972.710	-	270.787.813	13.854.960.523
Đầu tư XD CB hoàn thành	3.865.739.025	-	-	-	3.865.739.025
Thanh lý	(67.800.000)	(331.863.636)	-	(56.715.152)	(456.378.788)
Giảm khác	(446.268.243)	(1.764.544.803)	-	(248.539.394)	(2.459.352.440)
Số cuối năm	815.527.511.502	183.129.380.743	8.291.176.290	71.681.119.901	1.078.629.188.436
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	3.648.675.566	1.707.272.727	1.845.375.133	7.201.323.426
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	35.308.858.836	48.447.405.884	4.531.917.570	10.285.853.956	98.574.036.246
Khấu hao trong năm	28.455.589.513	18.155.733.107	390.858.284	6.627.742.925	53.629.923.829
Thanh lý	(67.800.000)	(331.863.636)	-	(56.715.152)	(456.378.788)
Giảm khác	(389.934.225)	(1.171.210.581)	-	(247.901.849)	(1.809.046.655)
Số cuối năm	63.306.714.124	65.100.064.774	4.922.775.854	16.608.979.880	149.938.534.632
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	776.604.781.884	123.456.410.588	3.759.258.720	61.429.732.678	965.250.183.870
Số cuối năm	752.220.797.378	118.029.315.969	3.368.400.436	55.072.140.021	928.690.653.804

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

12. 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:			
Số đầu năm	208.022.500	2.615.800.000	2.823.822.500
Mua trong năm	128.837.545	-	128.837.545
Tăng từ sáp nhập công ty con	53.472.222	-	53.472.222
Số cuối năm	390.332.267	2.615.800.000	3.006.132.267
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	65.542.500	-	65.542.500
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	99.869.282	507.876.412	607.745.694
Hao mòn trong năm	60.812.228	535.650.000	596.462.228
Số cuối năm	160.681.510	1.043.526.412	1.204.207.922
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	108.153.218	2.107.923.588	2.216.076.806
Số cuối năm	229.650.757	1.572.273.588	1.801.924.345

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Gardenia	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	511.584.952	1.261.624.022
TỔNG CỘNG	373.063.990.238	61.824.556.228

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

B09-DN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	130.000.000.000	-	130.000.000.000	2.489.827.200.000	-	2.489.827.200.000	
- Công ty TNHH ISADO	-	-	-	173.317.200.000	-	173.317.200.000	
- Công ty TNHH Bất động sản Hồng Ngân	-	-	-	2.316.510.000.000	-	2.316.510.000.000	
- Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-	-	-	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 14.2)	144.891.093.397	-	144.891.093.397	529.250.000.000	-	529.250.000.000	
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	-	-	500.750.000.000	-	500.750.000.000	
- Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	-	-	-	28.500.000.000	-	28.500.000.000	
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	-	10.000.000	-	-	-	
- Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	26.959.050.000	-	26.959.050.000	-	-	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	-	-	-	
- Công ty Cổ phần VinpearlLand	44.155.614.197	-	44.155.614.197	-	-	-	
- Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	3.408.829.200	-	3.408.829.200	-	-	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	100.000.000	-	100.000.000	-	-	-	
TỔNG CỘNG	274.891.093.397	-	274.891.093.397	3.019.077.200.000	-	3.019.077.200.000	

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH ISADO (i)	(*)	-	-	70%
Công ty TNHH Bất động sản Hồng Ngân (Thuyết minh số 4)	-	128.695.000	-	99%
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (ii)	(*)	-	100%	-

(i) Trong tháng 10 năm 2016, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 70% tỷ lệ lợi ích trong Công ty TNHH ISADO cho 1 cá nhân với giá phí 200 tỷ VND.

(ii) Trong tháng 10 năm 2016, Công ty đã mua 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm từ một đối tác doanh nghiệp với giá phí 130 tỷ VND.

(*) Đây là công ty Trách nhiệm Hữu hạn.

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (i)	-	10.000.000	-	5%
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận (ii)	-	1.140.000	-	3%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	-	0,002%	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	834.000	-	1%	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	-	0,82%	-
Công ty Cổ phần Vinpearlland	-	-	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	-	0,02%	-

(i) Trong 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.

(ii) Trong tháng 11 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 1.140.000 cổ phiếu phổ thông, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 3%, của Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng – Bình Thuận cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá bán là 15 tỷ VND.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được phân giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	265.371.459.933	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	46.718.823.151	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.140.846.098	2.971.005.382
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.855.959.613	2.850.804.777
TỔNG CỘNG	318.087.088.795	5.821.810.159
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	463.242.494.265	495.132.588.633
Công cụ, dụng cụ	25.123.329.741	44.874.974.686
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.492.329.618	5.446.704.790
TỔNG CỘNG	495.858.153.624	545.454.268.109

(*) 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.

16. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

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

(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 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

B09-DN

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán	168.946.334.165	162.753.253.575	90.981.212.391	90.981.212.391	
- Đối tác doanh nghiệp	29.041.269.501	29.041.269.501	-	-	
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	21.222.347.879	21.222.347.879	21.996.336.428	21.996.336.428	
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	12.304.876.108	12.304.876.108	-	-	
- Đối tác doanh nghiệp	10.177.024.701	10.177.024.701	-	-	
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	9.779.172.730	9.779.172.730	-	-	
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Hoàng Lam	817.659.367	817.659.367	16.934.831.002	16.934.831.002	
- Phải trả đối tượng khác	85.603.983.879	79.410.903.289	52.050.044.961	52.050.044.961	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	149.289.110.000	149.289.110.000	7.801.617.775	7.801.617.775	
TỔNG CỘNG	318.235.444.165	312.042.363.575	98.782.830.166	98.782.830.166	

17.2 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.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm	
Thuế thu nhập cá nhân	271.731.315	2.243.321.420	(2.275.270.422)	239.782.313	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.1)	1.873.112.222	157.326.275.281	(107.258.400.084)	51.940.987.419	
Thuế giá trị gia tăng	9.588.747.434	301.810.223.460	(265.163.238.645)	46.235.732.249	
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	6.755.480	14.441.897.090	(9.755.480)	14.438.897.090	
TỔNG CỘNG	11.740.346.451	475.821.717.251	(374.706.664.631)	112.855.399.071	

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

19.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	815.156.870.300	-
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	300.745.297.417	313.832.163.872
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	67.417.776.559	-
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	56.545.863.515	-
Trích trước cho chương trình Tri ân	13.579.971.856	17.712.160.913
Trích trước lãi vay	-	18.449.280.553
Các khoản chi phí phải trả khác	7.591.747.771	8.215.944.618
TỔNG CỘNG	<u>1.261.037.527.418</u>	<u>358.209.549.956</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi chi phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.261.037.527.418</i>	<i>340.773.602.735</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>-</i>	<i>17.435.947.221</i>

19.2 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.

19.3 Dự phòng phải trả dài hạn

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

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	655.650.356.909	-
Cổ tức phải trả	124.901.782	940.089.801.682
Phải trả một đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 32)	-	432.848.844.386
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	276.847.897.487
Đặt cọc thuê gian hàng	-	1.440.939.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	<u>16.473.456.870</u>	<u>7.397.544.353</u>
	<u>672.248.715.561</u>	<u>1.658.625.026.908</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	<u>7.149.319.503</u>	<u>5.135.000.000</u>
	<u>7.149.319.503</u>	<u>5.135.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>679.398.035.064</u>	<u>1.663.760.026.908</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>5.111.607.031</i>	<i>1.377.666.615.247</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>674.286.428.033</i>	<i>286.093.411.661</i>

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

B09-DN

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

21. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay dài hạn 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 30)	533.300.000.000	533.300.000.000	538.373.753.930	(1.071.673.753.930)	-	-	-
	833.300.000.000	833.300.000.000	613.373.753.930	(1.446.673.753.930)	-	-	-
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-	-
	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.173.300.000.000	1.173.300.000.000	613.373.753.930	(1.786.673.753.930)	-	-	-

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	2.342.931.940.504	3.544.733.690.504
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	32.689.472.269	32.689.472.269
- Cổ tức đã công bố	-	-	(999.925.001.400)	(999.925.001.400)
Số cuối năm	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.375.696.411.373</u>	<u>2.577.498.161.373</u>
Năm nay				
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.375.696.411.373	2.577.498.161.373
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	407.777.000.167	407.777.000.167
Số cuối năm	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.783.473.411.540</u>	<u>2.985.275.161.540</u>

22.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</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).

22.3 Cổ tức đã trả

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố trong năm	-	999.925.001.400
<i>Cổ tức trả bằng tiền trên cổ phiếu phổ thông năm 2014: 8.333 VND/cổ phiếu (2013: 11.875 VND/cổ phiếu)</i>	-	<i>999.925.001.400</i>
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

Trong năm, 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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	1.513.117.905.750	392.459.664.758
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.212.495.141.717	-
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	119.379.034.659	95.372.728.567
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác	181.243.729.374	297.086.936.191
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(11.367.500.000)
Giảm giá hàng bán	-	(11.367.500.000)
Doanh thu thuần	1.513.117.905.750	381.092.164.758
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.375.258.910.331	111.267.030.377
Doanh thu đối với bên liên quan	137.858.995.419	269.825.134.381

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	93.581.122.217	109.355.371.460
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	23.629.215.910	1.995.000.000
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con (Thuyết minh số 4)	471.702.329	-
Doanh thu tài chính khác	-	78.996.545
TỔNG CỘNG	117.682.040.456	111.429.368.005

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	552.439.596.102	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	144.329.193.185	175.326.225.839
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	117.897.207.843	57.565.544.192
TỔNG CỘNG	814.665.997.130	232.891.770.031

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	49.289.309.177	153.033.102.555
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	13.500.000.000	-
Chi phí thu xếp khoản vay	-	10.946.588.523
Chi phí tài chính khác	825.397.868	6.027.321.275
TỔNG CỘNG	63.614.707.045	170.007.012.353

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.579.608.838	1.186.976.788
- Chi phí nhân công	5.659.547.025	3.965.537.298
- Chi phí bán hàng khác	1.548.224.538	1.044.861.519
	140.787.380.401	6.197.375.605
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.481.474.974	25.576.747.548
- Chi phí nhân công	18.864.147.609	22.617.552.576
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	39.695.809.087	51.342.356.011
	78.041.431.670	99.536.656.135
TỔNG CỘNG	218.828.812.071	105.734.031.740

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	10.650.661.426	56.462.940.112
Tiền được bồi thường theo hợp đồng hợp tác	9.238.449.718	15.770.344
Lãi do đánh giá lại tài sản đem đi đầu tư	-	56.252.995.367
Thu nhập khác	1.412.211.708	194.174.401
Chi phí khác	31.836.757.196	5.058.300.716
Chi phí bồi thường, phạt	24.747.657.231	1.461.893.043
Chi phí liên quan đến thanh lý hàng hóa, tài sản	5.062.164.560	32.552.744
Chi phí khác	2.026.935.405	3.563.854.929
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(21.186.095.770)	51.404.639.396

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	39.015.356.676	30.079.432.081
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.735.495.986.524	-
Chi phí nhân công	67.309.999.189	81.595.631.994
Chi phí khấu hao và hao mòn	54.226.386.057	50.997.106.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	162.232.971.079	112.271.334.471
Chi phí khác (không bao gồm chi phí lãi vay)	163.288.078.737	63.682.297.028
TỔNG CỘNG	4.221.568.778.262	338.625.801.771

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	97.621.224.220	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.183	2.603.885.766
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.462.470.380)	-
TỔNG CỘNG	104.727.334.023	2.603.885.766

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	512.504.334.190	35.293.358.035
Thuế TNDN theo thuế suất 20% (năm trước: 22%) áp dụng cho Công ty	102.500.866.838	7.764.538.768
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.183	2.603.885.766
Chi phí không được khấu trừ khác	5.987.465.311	1.049.749.918
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗ năm trước chuyển sang	(15.329.578.309)	(8.814.288.686)
Chi phí thuế TNDN	104.727.334.023	2.603.885.766

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	512.504.334.190	35.293.358.035
<i>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán:</i>		
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ chưa bàn giao	22.312.351.897	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	(3.407.377.097)	-
Chi phí không được khấu trừ	33.344.703.653	4.771.590.538
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	564.754.012.643	40.064.948.573
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận/(lỗ) từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>488.106.121.100</i>	<i>(11.367.500.000)</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>76.647.891.542</i>	<i>51.432.448.573</i>
Lỗ năm trước chuyển sang	(76.647.891.542)	(40.064.948.573)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	488.106.121.100	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm	97.621.224.220	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.183	2.603.885.766
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm sau điều chỉnh	109.189.804.403	2.603.885.766
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.873.112.222	171.455.195.139
Thuế TNDN trả thừa đầu năm	(2.439.360.000)	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng trong kỳ	53.613.081.594	-
Thuế TNDN do sáp nhập Công ty Hồng Ngân	3.857.007.727	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(107.258.400.084)	(174.625.328.683)
Thuế TNDN tạm nộp trong năm cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(6.894.258.443)	-
Thuế TNDN phải trả/(trả trước) cuối năm	51.940.987.419	(566.247.778)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN trả trước</i>	<i>-</i>	<i>(2.439.360.000)</i>
<i>Thuế TNDN phải trả cuối năm</i>	<i>51.940.987.419</i>	<i>1.873.112.222</i>

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con 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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	4.462.470.380	-	4.462.470.380	-
	<u>4.462.470.380</u>	<u>-</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>4.462.470.380</u>	<u>-</u>

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 18.044.513.400 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 94.692.404.942 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>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016</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)
TỔNG CỘNG		<u>(232.661.236.308)</u>	<u>214.616.722.908</u>	<u>-</u>	<u>(18.044.513.400)</u>

(*) 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 năm.

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi tiền cho vay	(1.980.449.324.696)
		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
		Đối trừ công nợ cho vay từ sáp nhập công ty Hồng Ngân	(8.867.750.838)
		Cho vay	2.692.664.697.870
		Nhận lãi vay từ sáp nhập Công ty Hồng Ngân	57.589.079.792
		Phải thu tiền bán khoản đầu tư	501.000.000.000
		Nhận tiền bán khoản đầu tư	(501.000.000.000)
		Lãi vay đã thu	(45.086.589.149)
		Cần trừ lãi đi vay và lãi cho vay	(29.853.859.634)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	4.828.026.439.843
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(4.828.049.352.694)
		Phải trả lãi vay	(13.749.345.279)
		Cổ tức đã trả	939.964.899.900
		Đi vay	(538.373.753.930)
		Gốc vay đã trả	1.071.673.753.930
		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)		
Nhận tiền từ khoản cho vay chuyển giao từ Công ty mẹ	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	63.305.422.995
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(207.014.250.236)
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng	76.115.333.789
		Thanh toán giá trị hợp đồng đã quyết toán	18.985.963.998
		Phải trả chi phí hợp đồng xây dựng đã nghiệm thu	(109.717.293.778)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm: (tiếp theo)

<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>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	1.900.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	(3.140.000.000.000)
		Nhận khoản cho vay từ giao dịch sáp nhập với Công ty Hồng Ngân	1.550.000.000.000
		Lãi vay phải thu	75.334.722.223
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Thu hộ phải trả	(56.841.420.000)
		Thu hộ đã trả	56.841.420.000
		Tiền chuyển nhượng cổ phần đã trả	44.155.614.197
		Cho vay	405.844.385.803
		Lãi vay phải thu	9.190.278.269
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	Cho vay	270.330.992.859
		Gốc vay đã thu	(104.330.992.859)
		Lãi vay phải thu	2.055.136.716
		Lãi vay đã thu	(1.400.053.382)
		Góp vốn vào công ty con	130.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu từ bán hàng	64.540.482.201
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Giá trị hàng hóa, dịch vụ phải trả	(274.754.604.155)
		Giá trị hàng hóa, dịch vụ đã trả	240.923.820.394

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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	Hoàn trả tiền đặt cọc mua cổ phần	(3.922.464.194.188)
		Cho vay	2.438.453.233.182
		Gốc vay đã thu	(2.304.151.191.119)
		Lãi vay phải thu	14.033.301.843
		Phải thu tiền chuyển cho Vingroup theo chính sách quản lý tiền tập trung	1.827.634.239.939
		Tiền nội bộ nhận từ Vingroup	(1.942.366.388.540)
		Cổ tức phải trả	(939.964.899.900)
		Đi vay	(1.058.815.414.310)
		Gốc vay đã trả	484.714.061.520
		Bù trừ khoản phải thu chi phí giải phòng mặt bằng chi hộ với khoản vay phải trả	40.801.352.790
		Chi phí lãi vay phải trả	(42.627.738.881)
		Chi phí lãi vay đã trả	25.191.791.660
		Phí quản lý đã trả	141.939.157.449
Phí quản lý phải trả	(11.733.955.374)		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty cùng Tập đoàn	Gốc vay đã thu	(270.000.000.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Tiền chuyển nhượng hoạt động bất động sản đã thu	(163.028.002.628)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả	449.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	(21.545.888.889)
		Chi phí lãi vay đã trả	48.636.377.690
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	261.311.335.617
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(117.448.706.474)

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

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

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

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)					
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Viteco	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	64.569.387.969	-	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Bán hàng	4.904.640.000	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.749.697.048	-	
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	153.801.902	143.862.629.143	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.482.552.080	1.242.282.928	
TỔNG CỘNG			72.860.078.999	145.104.912.071	
Bên liên quan	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn gốc và lãi	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	7%	Không có	Ngày 14 tháng 3 năm 2017	310.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	7%	Không có	Ngày 5 tháng 9 năm 2017	405.844.385.803	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	7%	Không có	Ngày 21 tháng 10 năm 2017	4.200.738.202	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	7%	Không có	Ngày 29 tháng 11 năm 2017	166.000.000.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	7%	Không có	Ngày 20 tháng 7 năm 2017	1.670.000.000.000	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	7%	Không có	Ngày 20 tháng 10 năm 2016	-	159.398.900.000
TỔNG CỘNG				2.556.045.124.005	159.398.900.000

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

B09-DN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	75.334.722.223	-	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu đồng tiền tập trung	22.572.457.107	19.638.655.538	19.638.655.538
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	1.207.500.000	13.212.333.270	13.212.333.270
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty con	Lãi vay phải thu	9.190.278.269	-	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Lãi vay phải thu	655.083.334	-	-
		Phải thu ngắn hạn khác	552.704.369	167.343.659	167.343.659
TỔNG CỘNG			109.512.745.302	33.018.332.467	33.018.332.467
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)					
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	58.790.515.720	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	33.830.783.761	-	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	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 chi phí xây dựng	10.646.082.613	2.073.758.707	2.073.758.707
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả theo chương trình Tri ân	-	5.249.313.000	5.249.313.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	7.286.497.714	-	-
Các công ty khác		Chi phí phải trả khác	290.979.087	478.546.068	478.546.068
TỔNG CỘNG			149.289.110.000	7.801.617.775	7.801.617.775

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

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VND
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	17.435.947.221	
TỔNG CỘNG			-	17.435.947.221	
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức	-	939.964.899.900	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí chi hộ	4.796.809.226	4.655.107.759	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	432.848.844.386	
		Phải trả khác	314.797.805	197.763.202	
TỔNG CỘNG			5.111.607.031	1.377.666.615.247	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số dư các khoản cho 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 (VND)
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

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

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

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

Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)

Tập đoàn Vingroup Công ty 11% Không có Ngày 16 tháng 9	
- Công ty CP mẹ	533.300.000.000
TỔNG CỘNG	533.300.000.000

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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	659.555.613	585.638.565
TỔNG CỘNG	659.555.613	585.638.565

31. 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 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Từ 1 - 5 năm	8.344.682.214	-
Trên 5 năm	250.381.924.818	130.682.757.861
TỔNG CỘNG	258.726.607.032	130.682.757.861

Công ty đang trong quá trình thực hiện dự án Vinhomes Gardenia. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tổng giá trị các hợp đồng xây dựng chưa thực hiện của dự án này là khoảng 1.491 tỷ đồng Việt Nam.

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.

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

32. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trong năm, Công ty đã tiến hành điều chỉnh lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính riêng cho phù hợp với một số điều khoản sửa đổi trong hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đã ký với một đối tác doanh nghiệp, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>Khoản mục</i>	<i>Số đã được trình bày trước đây</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số được trình bày lại</i>
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015				
261	Chi phí trả trước dài hạn	112.605.423.723	432.848.844.386	545.454.268.109
319	Phải trả ngắn hạn khác	1.225.776.182.522	432.848.844.386	1.658.625.026.908

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.

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

B09-DN

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

33. 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 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh nhà hàng	Kinh doanh dịch vụ tư vấn bán hàng và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	1.212.495.141.717	119.379.034.659	181.243.729.374	-	1.513.117.905.750
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.212.495.141.717	119.379.034.659	181.243.729.374	-	1.513.117.905.750
Giá vốn các bộ phận	552.439.596.102	144.329.193.185	117.897.207.843	-	814.665.997.130
Kết quả	660.055.545.615	(24.950.158.526)	63.346.521.531	-	698.451.908.620
Lợi nhuận/lỗ gộp trước thuế của bộ phận	660.055.545.615	(24.950.158.526)	63.346.521.531	-	698.451.908.620
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					185.947.574.430
Lợi nhuận trước thuế					512.504.334.190
Chi phí thuế TNDN					104.727.334.023
Lợi nhuận thuần sau thuế					407.777.000.167
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	5.946.362.181.931	993.383.786.423	81.952.714.759	-	7.021.698.683.113
Tài sản không phân bổ (**)					3.047.720.252.178
Tổng tài sản	5.946.362.181.931	993.383.786.423	81.952.714.759	-	10.069.418.935.291
Công nợ bộ phận	6.929.314.611.370	34.927.474.826	-	-	6.964.242.086.196
Công nợ không phân bổ (***)					119.901.687.555
Tổng công nợ	6.929.314.611.370	34.927.474.826	-	-	7.084.143.773.751

(*) 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, 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 thuế và các khoản phải nộp nhà nước, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

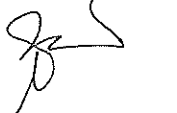
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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.



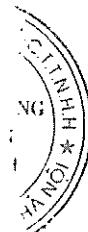
Đoàn Thị Hà
Người lập



Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2017 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

ey.com

