

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2017



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 43

# 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 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 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	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2017
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

# 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 2017.

### 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 giai đoạn 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 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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho quý IV năm 2017, 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.

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho quý IV năm 2017 để người đọc có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý IV năm 2017.



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.660.352.159.906</b>	<b>7.970.650.649.503</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>94.686.337.545</b>	<b>78.949.696.608</b>
111	1. Tiền		94.686.337.545	78.949.696.608
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.025.404.936.405</b>	<b>3.073.372.924.088</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	667.087.572.133	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	158.435.909.256	216.864.851.581
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	2.556.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	210.900.082.673	138.747.702.042
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>708.521.325.261</b>	<b>4.408.135.692.122</b>
141	1. Hàng tồn kho		708.521.325.261	4.408.135.692.122
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>831.739.560.695</b>	<b>410.192.336.685</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	59.799.217.720	318.087.088.795
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	10	771.940.342.975	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.262.899.769.400</b>	<b>2.098.768.285.788</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>988.780.867.713</b>	<b>930.492.578.149</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	988.502.764.263	928.690.653.804
222	Nguyên giá		1.182.538.008.087	1.078.629.188.436
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(194.035.243.824)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	278.103.450	1.801.924.345
228	Nguyên giá		646.132.267	3.006.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(368.028.817)	(1.204.207.922)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>144.437.445.289</b>	-
231	1. Nguyên giá		144.940.711.649	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(503.266.360)	-
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>101.305.234.495</b>	<b>373.063.990.238</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	101.305.234.495	373.063.990.238
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>9.570.701.094.197</b>	<b>274.891.093.397</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	1.530.165.000.000	130.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.2	7.796.414.830.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	224.121.264.197	144.891.093.397
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	20.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>457.675.127.706</b>	<b>520.320.624.004</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	457.121.890.210	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	553.237.496	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	20.000.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.923.251.929.306</b>	<b>10.069.418.935.291</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.518.796.139.393</b>	<b>7.084.143.773.751</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.896.596.269.892</b>	<b>7.028.762.505.756</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	729.907.738.592	318.235.444.165
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	876.897.968.022	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.	372.904.181.715	112.855.399.071
314	4. Phải trả người lao động		496.834.776	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	1.255.039.135.677	1.261.037.527.418
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19.1	207.767.665.049	672.248.715.561
320	7. Vay ngắn hạn	20.1	2.453.582.746.061	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.622.199.869.501</b>	<b>55.381.267.995</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	19.2	5.135.000.000	7.149.319.503
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20.2	2.568.588.754.168	
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	18.3	26.984.667.355	26.740.500.514
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.404.455.789.913</b>	<b>2.985.275.161.540</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>5.404.455.789.913</b>	<b>2.985.275.161.540</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.202.654.039.913	1.783.473.411.540
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		1.783.473.411.540	1.375.696.411.373
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		2.419.180.628.373	407.777.000.167
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.923.251.929.306</b>	<b>10.069.418.935.291</b>

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B02a-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.051.277.290.972	1.350.633.839.051	9.902.984.554.053	1.513.117.905.750
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.051.277.290.972	1.350.633.839.051	9.902.984.554.053	1.513.117.905.750
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(3.874.471.963.587)	(716.008.220.546)	(5.905.539.812.224)	(814.665.997.130)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.176.805.327.385	634.625.618.505	3.997.444.741.829	698.451.908.620
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	609.224.781	45.291.162.221	208.462.786.339	117.682.040.456
22	7. Chi phí tài chính	(109.942.058.894)	(14.268.776.832)	(235.022.300.281)	(63.614.707.045)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(107.226.295.230)	(741.326.006)	(231.973.045.234)	(49.289.309.177)
25	8. Chi phí bán hàng	(537.965.056.445)	(119.165.254.047)	(824.820.349.300)	(140.787.380.401)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(36.009.414.149)	(47.021.252.976)	(149.841.876.411)	(78.041.431.670)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.493.498.022.678	499.461.496.871	2.996.223.002.176	533.690.429.960
31	11. Thu nhập khác	4.669.947.750	4.116.731.706	22.620.458.735	10.650.661.426
32	12. Chi phí khác	(9.896.180.752)	(18.121.261.510)	(17.918.365.871)	(31.836.757.196)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	(5.226.233.002)	(14.004.529.804)	4.702.092.864	(21.186.095.770)

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B02a-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.488.271.789.676	485.456.967.067	3.000.925.095.040	512.504.334.190
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(299.974.692.595)	(109.288.928.403)	(577.835.233.784)	(109.189.804.403)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(705.208.127)	2.437.328.383	(3.909.232.883)	4.462.470.380
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.187.591.888.954	378.605.367.047	2.419.180.628.373	407.777.000.167



*(Handwritten signature)*

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

*(Handwritten signature)*

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>3.000.925.095.040</b>	<b>512.504.334.190</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		81.664.694.942	54.226.386.057
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(208.488.199.976)	(105.513.396.170)
6	Chi phí lãi vay		231.973.045.234	49.289.309.177
<b>8</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>3.106.074.635.240</b>	<b>510.506.633.254</b>
9	Tăng các khoản phải thu		(1.430.110.578.789)	(57.771.239.888)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		4.264.721.688.157	(3.144.965.357.678)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.975.057.950.416)	3.971.031.333.999
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		283.427.328.413	(155.670.839.580)
14	Tiền lãi vay đã trả		(87.425.583.340)	(67.738.589.730)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(321.247.073.772)	(107.258.400.084)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.840.382.465.493</b>	<b>948.133.540.293</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(401.748.295.155)	(329.395.885.402)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(655.000.000.000)	(5.273.040.814.734)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.191.045.124.005	6.189.427.250.759
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.624.262.830.000)	(250.706.650.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.348.452.829.200	715.247.400.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		294.695.847.165	76.695.165.061
	Tiền nhận được từ sáp nhập với công ty con		-	101.736.650.809
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(6.846.817.324.785)</b>	<b>1.229.963.116.493</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		11.611.582.746.061	369.518.038.507
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(6.589.411.245.832)	(1.542.818.038.507)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		-	(939.964.899.900)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		5.022.171.500.229	(2.113.264.899.900)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		15.736.640.937	64.831.756.886
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		78.949.696.608	14.117.939.722
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	94.686.337.545	78.949.696.608

Đoàn Thị Hà  
 Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
 Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 2 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 15.1.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.2.

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, 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 và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và 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 chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*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 tổng giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi 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 trên báo cáo tài chính riêng.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50 năm
------------------------	-------------

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *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	47 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 *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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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 26 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.

*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 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.

#### **3.12 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. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### **3.13 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, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

*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.

#### **3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế 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 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 Công ty thực hiện thanh toán.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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.

### 3.15 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

### 3.16 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 năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### 3.17 Khách hàng ứng trước

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

Các khoản tiền nhận từ khách hàng theo hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

### 3.18 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 các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

*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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

#### *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 chuyển nhượng vốn*

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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

### 3.19 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập 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 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	45.912.143	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	94.640.425.402	77.846.799.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.686.337.545</b>	<b>78.949.696.608</b>

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

**5.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	18.246.184.949	7.623.791.408
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	579.443.626.775	74.079.585.737
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	3.409.969.592	9.077.782.213
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	65.987.790.817	81.952.714.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>667.087.572.133</b>	<b>172.733.874.117</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu khách hàng</i>	586.949.513.924	99.873.795.118
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	80.138.058.209	72.860.078.999
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Trả trước cho người bán ngắn hạn	158.435.909.256	216.864.851.581
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.435.909.256</b>	<b>216.864.851.581</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	213.333.334	86.446.394.160
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	69.152.582.704	22.572.457.107
Phải thu chi phí chi hộ	91.202.877.393	-
Phải thu ngắn hạn khác	50.331.289.242	29.728.850.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.900.082.673</b>	<b>138.747.702.042</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	31.687.656.185	29.234.956.740
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	179.212.426.488	109.512.745.302

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</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:				
- 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	-
	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>		
Bất động sản để bán đang xây dựng	699.549.668.786	-	4.011.114.821.876	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	7.269.645.194	-	304.709.580.503	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	5.509.045.621	-
Công cụ, dụng cụ	1.461.000.881	-	2.068.123.961	-
Khác	-	-	84.734.120.161	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>708.521.325.261</b>	<b>-</b>	<b>4.408.135.692.122</b>	<b>-</b>

(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) sau khi giảm trừ 400 tỷ đã được Sở tài chính Hà Nội ghi chi tạm ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	46.117.016.435	265.371.459.933
Thuế TNDN tạm nộp cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	8.856.726.208	46.718.823.151
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	164.489.120	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.660.985.957	4.855.959.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>59.799.217.720</u></b>	<b><u>318.087.088.795</u></b>
<b>Dài hạn:</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	447.019.793.620	463.242.494.265
Công cụ, dụng cụ	6.028.093.102	25.123.329.741
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.074.003.488	7.492.329.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>457.121.890.210</u></b>	<b><u>495.858.153.624</u></b>

(\*) 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.

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tài sản ngắn hạn khác (i)	77.940.342.975	92.105.247.890
Đặt cọc (ii)	694.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>771.940.342.975</u></b>	<b><u>92.105.247.890</u></b>

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

(ii) Đây là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	815.527.511.502	183.129.380.743	8.291.176.290	71.681.119.901	1.078.629.188.436
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	105.674.361.012	36.070.316.296	-	-	141.744.677.308
- Mua mới	-	279.922.308	-	480.310.005	760.232.313
- Thanh lý	-	(38.596.089.970)	-	-	(38.596.089.970)
- Phân loại lại	(218.763.863)	12.034.976.756	(783.689.091)	(11.032.523.802)	-
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	920.983.108.651	192.918.506.133	7.507.487.199	61.128.906.104	1.182.538.008.087
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	63.306.714.124	65.100.064.774	4.922.775.854	16.608.979.880	149.938.534.632
Khấu hao trong năm	23.296.684.533	22.431.785.545	1.091.827.688	7.092.187.391	53.912.485.157
- Thanh lý	-	(9.815.775.965)	-	-	(9.815.775.965)
- Phân loại lại	(218.763.863)	10.812.022.541	-	(10.593.258.678)	-
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	86.384.634.794	88.528.096.895	6.014.603.542	13.107.908.593	194.035.243.824
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	752.220.797.378	118.029.315.969	3.368.400.436	55.072.140.021	928.690.653.804
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	834.598.473.857	104.390.409.238	1.492.883.657	48.020.997.511	988.502.764.263

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	390.332.267	2.615.800.000	3.006.132.267
Thanh lý	-	(2.360.000.000)	(2.360.000.000)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>390.332.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>646.132.267</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	160.681.510	1.043.526.412	1.204.207.922
Hao mòn trong năm	68.410.004	486.809.995	555.219.999
Thanh lý	-	(1.391.399.104)	(1.391.399.104)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>229.091.514</u>	<u>138.937.303</u>	<u>368.028.817</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>229.650.757</u>	<u>1.572.273.588</u>	<u>1.801.924.345</u>
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>161.240.753</u>	<u>116.862.697</u>	<u>278.103.450</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	-	-
Tăng trong năm	136.447.840.538	8.492.871.111	144.940.711.649
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>136.447.840.538</u>	<u>8.492.871.111</u>	<u>144.940.711.649</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	-	-
Hao mòn trong năm	473.777.224	29.489.136	503.266.360
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>473.777.224</u>	<u>29.489.136</u>	<u>503.266.360</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	-	-
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>135.974.063.314</u>	<u>8.463.381.975</u>	<u>144.437.445.289</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 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí xây dựng hạng mục công cộng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	33.968.639.560	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	6.773.662.729	511.584.952
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>101.305.234.495</u></b>	<b><u>373.063.990.238</u></b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con	1.530.165.000.000	1.530.165.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	7.796.414.830.000	7.796.414.830.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	224.121.264.197	224.121.264.197	144.891.093.397	144.891.093.397	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.570.701.094.197</b>	<b>9.570.701.094.197</b>	<b>274.891.093.397</b>	<b>274.891.093.397</b>	<b>-</b>

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu Vietinbank

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 15.1 Đầu tư vào các công ty con

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Đơn vị tính: VND
					Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100,00	100,00	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	70,00	70,00	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.	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con như sau:

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(*)	130.000.000.000	(*)	130.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	(*)	1.400.165.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.530.165.000.000</b>		<b>130.000.000.000</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	32,25	32,25	Tầng 4, T26, Times City, 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▶ Đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	21,15	21,15	Tầng 3, Tòa nhà Tower2, KĐT Times City, 458 Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội	▶ Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp

Tên đơn vị

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Vincom Retail	613.086.483	6.130.864.830.000	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	166.555.000	1.665.550.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.796.414.830.000</b>		-

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	82.639.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	70.257.600.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	44.155.614.197	44.155.614.197
Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí	26.959.050.000	26.959.050.000
Công ty CP Năng lượng Hải Linh	-	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
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	10.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>224.121.264.197</b>	<b>144.891.093.397</b>

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

### 16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả ngắn hạn cho người bán	385.888.688.365	168.946.334.165
- Đối tác doanh nghiệp	241.469.650.898	62.120.002.607
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	9.722.805.906	21.222.347.879
- Phải trả đối tượng khác	134.696.231.561	85.603.983.679
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	344.019.050.227	149.289.110.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>729.907.738.592</b>	<b>318.235.444.165</b>

### 16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thuế giá trị gia tăng	46.235.732.249	238.567.455.550	182.870.866.604	101.932.321.195
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28)	51.940.987.419	540.246.575.959	321.247.073.772	270.940.489.606
Thuế thu nhập cá nhân	239.782.313	731.522.541	939.933.940	31.370.914
Các khoản phải nộp nhà nước khác	14.438.897.090	6.460.134.342	20.899.031.432	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.855.399.071</b>	<b>786.005.688.392</b>	<b>525.956.905.748</b>	<b>372.904.181.715</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

### 18.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trích trước chi phí lãi vay	148.740.777.776	-
Tiền sử dụng đất trích trước	415.156.870.300	815.156.870.300
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	453.021.186.908	300.745.297.417
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	96.702.053.550	67.417.776.559
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	65.351.555.080	56.545.863.515
Trích trước cho chương trình tri ân	10.975.025.064	13.579.971.856
Các khoản chi phí phải trả khác	65.091.666.999	7.591.747.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.255.039.135.677</u></b>	<b><u>1.261.037.527.418</u></b>
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.158.901.913.457</i>	<i>1.261.037.527.418</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (thuyết minh số 29)</i>	<i>96.137.222.220</i>	<i>-</i>

### 18.2 Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn là tiền thuê đất được trích trước cho các khu đất dịch vụ của Dự án khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

### 18.3 Dự phòng phải trả dài hạn

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>19.1 Ngắn hạn</b>		
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao	111.385.372.001	-
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	53.829.444.949	655.650.356.909
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	42.552.848.099	16.598.358.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>207.767.665.049</b>	<b>672.248.715.561</b>
<b>19.2 Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	7.149.319.503
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.135.000.000</b>	<b>7.149.319.503</b>
	<b>212.902.665.049</b>	<b>679.398.035.064</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	212.822.795.466	674.286.428.033
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	79.869.583	5.111.607.031

**20. VAY**

**20.1 Vay ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Vay ngắn hạn khác	995.582.746.061	-
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.458.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.453.582.746.061</b>	<b>-</b>
<b>20.2 Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu dài hạn	2.568.588.754.168	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.568.588.754.168</b>	<b>-</b>



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>				
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
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	407.777.000.167	407.777.000.167
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.783.473.411.540	2.985.275.161.540
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.783.473.411.540	2.985.275.161.540
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.419.180.628.373	2.419.180.628.373
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.202.654.039.913	5.404.455.789.913

#### 21.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 12 năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.051.277.290.972</b>	<b>1.350.633.839.051</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>6.028.084.604.214</i>	<i>1.218.967.929.772</i>
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	<i>-</i>	<i>29.679.736.060</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	<i>23.192.686.758</i>	<i>101.986.173.219</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.051.277.290.972</b>	<b>1.350.633.839.051</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>6.028.084.604.214</i>	<i>1.218.967.929.772</i>
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	<i>-</i>	<i>29.679.736.060</i>
<i>Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	<i>23.192.686.758</i>	<i>101.986.173.219</i>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	609.224.781	45.291.162.221
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>609.224.781</b>	<b>45.291.162.221</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	3.849.588.962.949	566.231.066.002
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	-	33.373.798.475
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	24.883.000.638	116.403.356.069
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.874.471.963.587</b>	<b>716.008.220.546</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	107.226.295.230	741.326.006
Chi phí tài chính khác	2.715.763.664	13.527.450.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.942.058.894</b>	<b>14.268.776.832</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Chi phí nhân công	-	1.486.000.979
Chi phí dịch vụ mua ngoài	536.176.121.133	117.279.228.679
Chi phí bán hàng khác	1.788.935.312	400.024.389
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>537.965.056.445</b>	<b>119.165.254.047</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Chi phí nhân công	1.729.655.195	4.750.146.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.118.590.759	28.447.012.595
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	16.161.168.195	13.824.093.675
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.009.414.149</b>	<b>47.021.252.976</b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.669.947.750</b>	<b>4.116.731.706</b>
Thu nhập từ phạt hợp đồng	3.233.227.294	3.514.756.847
Thu nhập khác	1.436.720.456	601.974.859
<b>Chi phí khác</b>	<b>9.896.180.752</b>	<b>18.121.261.510</b>
Chi phí khác	9.896.180.752	18.121.261.510
<b>LỖ KHÁC THUẦN</b>	<b>(5.226.233.002)</b>	<b>(14.004.529.804)</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	577.835.233.784	97.621.224.220
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước		11.568.580.183
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	3.909.232.883	(4.462.470.380)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>581.744.466.667</b>	<b>104.727.334.023</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>3.000.925.095.040</b>	<b>512.504.334.190</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/ (giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Cổ tức thu được	(151.875.490.226)	-
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao	(31.015.621.388)	22.312.351.897
Chi phí từ thiện không được trừ	48.570.000.000	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao	-	(3.407.377.097)
Chi phí không đủ chứng từ hợp lý, hợp lệ	25.063.783.409	33.344.703.653
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>2.891.667.766.835</b>	<b>564.754.012.643</b>
Trong đó:		
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	2.897.432.930.040	488.106.121.100
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	(5.765.163.204)	76.647.891.543
Lỗ năm trước chuyển sang (hoạt động kinh doanh khác)	-	(76.647.891.543)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>2.897.432.930.040</b>	<b>488.106.121.100</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm</b>	<b>579.486.586.008</b>	<b>97.621.224.220</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích/nộp thừa năm trước	(1.651.352.224)	11.568.580.183
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm sau điều chỉnh</b>	<b>577.835.233.784</b>	<b>109.189.804.403</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	51.940.987.419	1.873.112.222
Thuế TNDN trả thừa đầu năm	-	(2.439.360.000)
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	30.762.676.627	53.613.091.594
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(68.351.334.452)	(6.894.258.443)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(321.247.073.772)	(107.258.400.084)
Thuế TNDN do sáp nhập công ty Hồng Ngân	-	3.857.007.727
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b> (Thuyết minh số 17)	<b>270.940.489.606</b>	<b>51.940.997.419</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**28.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	553.237.496	4.462.470.380	(3.909.232.883)	
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được khấu trừ	-	-	-	4.462.470.380
	<b>553.237.496</b>	<b>4.462.470.380</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(3.909.232.883)</b>	<b>4.462.470.380</b>

**Lỗi chuyển sang năm sau**

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 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 26.874.387.378 VND (31 tháng 12 năm 2016: 21.109.224.174 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (không bao gồm lợi nhuận phát sinh trong tương lai liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản).

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017
2012	2017	199.095.342.804	(199.095.342.804)	-
2013	2018	33.565.893.504	(12.456.669.330)	21.109.224.174
2017	2022	5.765.163.204	-	5.765.163.204
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>238.426.399.512</b>	<b>(211.552.012.134)</b>	<b>26.874.387.378</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. 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 2017 như sau:

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</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 gốc cho vay	(1.755.000.000.000)
		Cho vay	85.000.000.000
		Phải trả phí quản lý, phí thương hiệu	(171.602.860.254)
		Trả phí quản lý, phí thương hiệu	111.304.203.788
		Chi hộ phải thu	104.776.310.491
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	5.753.069.084.890
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(5.706.488.959.293)
		Vay	(1.610.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.610.000.000.000
		Phải trả tiền mua khoản đầu tư	(7.482.225.830.000)
		Trả tiền mua khoản đầu tư	7.482.225.830.000
		Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn
Trả gốc vay	1.240.000.000.000		
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(100.000.000.000)
		Trả gốc vay	100.000.000.000
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Thu hồi gốc cho vay	(405.844.385.802)

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	(886.375.546.157)
		Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	716.532.584.195
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	100.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	(410.000.000.000)
		Lãi vay đã thu	(87.216.388.890)
Công ty CP Thể thao và Giải trí Mỹ Trí	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	450.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(450.000.000.000)
		Vay	(240.000.000.000)
		Trả gốc vay	240.000.000.000
Công ty TNHH PT Công Viên Trung Tâm	Công ty con	Thu hồi gốc cho vay	(166.000.000.000)
		Vay	(600.000.000.000)
		Trả gốc vay	600.000.000.000
Công ty CP Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức được chia	151.875.490.226
		Thu tiền cổ tức được chia	(151.875.490.226)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (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 CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(2.550.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.122.000.000.000
		Phải trả lãi vay	(94.591.388.888)
Công ty CP ĐT Dịch vụ Thương Mại TP Hồ Chí Minh	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(2.900.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.900.000.000.000
		Phải trả lãi vay	(38.315.277.778)
		Lãi vay đã trả	38.315.277.778
Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Phúc Đồng	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(299.000.000.000)
		Trả gốc vay	299.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc khoản mua đầu tư	1.200.000.000.000
		Phải trả tiền mua khoản đầu tư	(3.059.398.000.000)
		Trả tiền mua khoản đầu tư	1.859.398.000.000
		Vay	(180.000.000.000)
		Trả gốc vay	180.000.000.000



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Víneco	Công ty con	Bán hàng	55.776.810.186	64.569.387.969
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	24.361.248.023	8.290.691.030
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>80.138.058.209</b>	<b>72.860.078.999</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty CP 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 quản lý dòng tiền tập trung	69.152.582.704	22.572.457.107
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	1.207.500.000
Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ	68.061.473.017	-
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	9.190.278.269
		Thanh lý NVL, CCDC, TSCĐ	40.862.256.221	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		Phải thu ngắn hạn khác	<b>1.136.114.546</b>	<b>1.207.787.703</b>
			<b>179.212.426.488</b>	<b>109.512.745.302</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16.1)</b>				
Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	-	58.790.515.720
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Mua hàng hóa	203.673.745.723	33.830.783.761
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý, phí thương hiệu	84.376.263.797	24.077.607.330
		Phải trả khác	5.836.772.765	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	23.841.699.031	25.012.726.388
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	26.290.568.911	7.577.476.801
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>344.019.050.227</b>	<b>149.289.110.000</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18.1)</b>				
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	94.591.388.888	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.545.833.332	-
			<b>96.137.222.220</b>	<b>-</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải trả khác (Thuyết minh 19)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả chi phí chi hộ	-	4.796.809.226
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	phải trả khác	79.869.583	314.797.805
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>79.869.583</b>	<b>5.111.607.031</b>
<b>Bên liên quan</b>				
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Ngày 17/10/2018	Không có
		7%	Ngày 11/04/2018	Không có
				30.000.000.000
				<b>1.458.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Dưới 1 năm	164.206.607	-
Từ 1- 5 năm	10.912.276.741	8.344.682.214
Trên 5 năm	247.650.123.664	250.381.924.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>258.726.607.012</u></b>	<b><u>258.726.607.032</u></b>

**Các cam kết khác**

- (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.

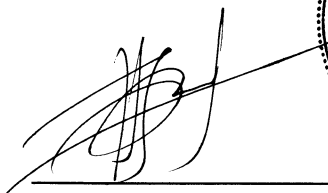
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Đoàn Thị Hà  
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

Số : /2018/CV-SĐ

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài  
chính riêng và hợp nhất Quý IV năm  
2017

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

๑๙๙

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2018

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2017**

**Kính gửi :**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

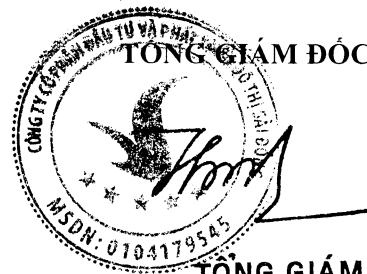
Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III, Thông tư 155/2015/TT-BTC, ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng (Công ty Sài Đồng) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Chênh lệch	% Tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	1.187.591.888.954	378.605.367.047	808.986.521.907	214%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	1.188.295.386.612	360.569.563.572	827.725.823.040	230%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng của Công ty Sài Đồng Quý IV năm 2017 tăng 214% so với Quý IV năm 2016 chủ yếu là do Công ty đã bàn giao và ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Vinhomes Gardenia dẫn tới doanh thu và lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm trước.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất của Công ty Sài Đồng Quý IV năm 2017 tăng 230% so với Quý IV năm 2016 cũng do nguyên nhân trên.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Hoài An