

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN

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 hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 46

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong 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 hợp nhất của Công ty Cho giai đoạn tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty 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, 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hữu An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.505.803.827.993	8.372.662.437.719
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	173.106.467.324	170.396.873.128
111	1. Tiền		155.806.467.324	153.096.873.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	17.300.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.588.326.081.296	2.973.939.032.554
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	621.856.705.369	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	550.119.575.216	282.383.769.037
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.120.000.000.000	2.390.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	308.223.481.335	139.794.893.052
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.873.680.624)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho	8	2.489.909.333.114	4.818.134.195.352
141	1. Hàng tồn kho		2.516.342.867.637	4.818.134.195.352
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(26.433.534.523)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.254.461.946.259	410.192.336.685
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	517.083.506.909	318.087.088.795
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		26.281.689.125	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	1.711.096.750.225	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		16.762.036.741.731	1.968.826.133.010
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		16.661.180.450	-
216	1. Phải thu dài hạn khác		16.661.180.450	-
220	II. Tài sản cố định		2.415.141.756.778	930.550.425.371
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.414.559.837.334	928.690.653.804
222	Nguyên giá		2.741.310.532.284	1.078.629.188.436
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(326.750.694.950)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	581.919.444	1.859.771.567
228	Nguyên giá		1.331.642.267	3.066.522.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(749.722.823)	(1.206.750.933)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	144.437.445.289	-
231	1. Nguyên giá		144.940.711.649	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(503.266.360)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.680.798.422.239	373.063.990.238
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.680.798.422.239	373.063.990.238
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	11.666.857.881.029	144.891.093.397
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	11.422.736.616.832	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	224.121.264.197	144.891.093.397
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	20.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		838.140.055.946	520.320.624.004
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	796.953.207.522	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	5.042.998.129	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	20.000.000.000
269	4. Lợi thế thương mại		36.143.850.295	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.267.840.569.724	10.341.488.570.729

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		16.577.855.212.968	7.256.411.698.762
310	I. Nợ ngắn hạn		13.579.684.521.698	7.201.030.430.767
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	912.463.097.384	355.795.734.215
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	5.371.662.706.052	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	380.465.454.202	112.895.024.717
314	4. Phải trả người lao động		1.002.987.517	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	2.110.609.159.242	1.289.607.770.614
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.078.072.828.498	778.346.481.680
320	7. Vay ngắn hạn	20.1	3.725.408.288.803	-
330	II. Nợ dài hạn		2.998.170.691.270	55.381.267.995
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.676.696.714	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	106.286.377.922	7.149.319.503
338	3. Vay dài hạn	20.2	2.843.222.949.278	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18.3	26.984.667.356	26.740.500.514
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.689.985.356.756	3.085.076.871.967
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	7.689.985.356.756	3.085.076.871.967
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
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.734.550.799.061	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.216.647.148.019	1.883.275.121.967
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		1.883.275.121.967	1.079.773.462.578
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		2.333.372.026.052	803.501.659.389
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		536.985.659.676	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.267.840.569.724	10.341.488.570.729

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 HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính năm 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	6.198.533.465.891	1.350.633.839.051	10.413.194.295.022	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	6.198.533.465.891	1.350.633.839.051	10.413.194.295.022	1.513.117.905.750
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(4.160.824.138.519)	(722.447.845.429)	(6.596.010.369.340)	(821.105.622.013)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.037.709.327.372	628.185.993.622	3.817.183.925.682	692.012.283.737
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	42.603.651.682	45.291.162.221	151.078.462.149	548.521.228.846
22	7. Chi phí tài chính	(90.101.321.811)	(14.489.552.122)	(235.653.218.928)	(63.182.619.655)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(85.432.616.525)	(741.326.006)	(229.905.453.795)	(49.289.309.177)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	166.118.553.455	-	277.341.363.606	-
25	9. Chi phí bán hàng	(568.654.099.968)	(119.165.254.047)	(955.229.426.575)	(140.787.380.401)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(89.593.778.688)	(47.138.991.958)	(251.823.727.805)	(78.238.395.360)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.498.082.332.042	492.683.357.716	2.802.897.378.129	958.325.117.167
31	12. Thu nhập khác	7.844.424.129	4.116.731.706	45.810.965.340	11.546.940.912
32	13. Chi phí khác	(11.817.139.272)	(18.121.261.507)	(27.858.258.752)	(47.378.203.887)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	(3.972.715.143)	(14.004.529.801)	17.952.706.588	(35.831.262.975)

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

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

Cho giai đoạn tài chính năm 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	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.494.109.616.899	478.678.827.915	2.820.850.084.717	922.493.854.192
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(304.847.567.431)	(109.295.993.653)	(599.063.913.992)	(113.100.508.775)
52	17. (Chi phí)/ thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(966.662.856)	(8.813.270.690)	580.527.750	(6.788.128.694)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.188.295.386.612	360.569.563.572	2.222.366.698.475	802.605.216.723
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.242.896.704.538	338.948.154.366	2.333.372.026.052	802.433.789.883
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(54.601.317.926)	-	(111.005.327.577)	171.426.840
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		10.358	3.005	19.445	6.687
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		10.358	3.005	19.445	6.687



Đoàn Thị Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2018



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		2.820.850.084.717	922.493.854.192
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		192.492.983.219	54.228.929.068
3	Các khoản dự phòng		5.957.013.217	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(381.241.799.567)	(537.966.902.708)
6	Chi phí lãi vay		144.472.837.270	49.289.309.177
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.782.531.118.857	488.045.189.729
9	Giảm các khoản phải thu		(528.565.081.847)	(312.613.749.326)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.509.603.166.404	(3.565.701.491.909)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		1.375.163.768.418	6.027.258.862.361
12	Tăng chi phí trả trước		(215.212.833.344)	(306.943.627.303)
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.364.581.765)	(68.674.103.406)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(383.768.836.996)	(116.734.471.024)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.533.386.719.726	2.144.636.609.122
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.253.626.952.831)	(329.395.885.402)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.510.000.000.000)	(7.635.709.821.875)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.760.045.124.005	7.330.160.355.125
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(11.450.410.164.129)	(120.356.873.123)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.408.829.200	712.385.253.216
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		153.703.946.391	163.227.938.449
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(11.296.879.217.364)	120.310.966.390

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		15.263.890.848.913	369.518.038.507
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(9.497.688.757.079)	(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		5.766.202.091.834	(2.113.264.899.900)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.709.594.196	151.682.675.612
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		170.396.873.128	18.714.197.516
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	173.106.467.324	170.396.873.128

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 HỢP NHẤT

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 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 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</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	100,0	100,0	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	70,0	70,0	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.	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp Vineco - Tam Đảo (*)	62,31	89,02	Thôn cơ quan, TT Gia Long Khánh, Huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam.	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai - Vineco (*)	54,25	77,50	Km13, Quốc lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
5	Công ty TNHH Nông nghiệp Vineco Sagari (*)	63,00	90,00	38 Phạm Văn Cội, xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
6	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (*)	44,80	64,00	Thôn Đưng K"Si, xã Dạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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 hợp nhất 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công ty con được hợp nhất giữa niên độ toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất giữa niên độ cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế.

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

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý 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 hợp nhất 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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 kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của hàng tồn kho được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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	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 HỢP NHẤT (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)

3.7 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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 hợp nhất giữa niên độ 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.

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.

3.11 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 HỢP NHẤT (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.

3.13 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 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 hợp nhất 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.

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm 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 trong kế toán của Nhóm 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 Nhóm 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.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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 rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu 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.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền cho thuê

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

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 HỢP NHẤT (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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

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 hợp nhất.

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 HỢP NHẤT (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.

Nhóm 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.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
Tiền mặt	1.047.318.868	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	154.759.148.456	151.993.975.776
Các khoản tương đương tiền (*)	17.300.000.000	17.300.000.000
TỔNG CỘNG	173.106.467.324	170.396.873.128

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,8%/năm.

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	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	579.443.626.775	74.079.585.737
Phải thu từ hoạt động nông nghiệp	8.554.763.593	-
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	18.246.184.949	7.623.791.408
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	12.202.160.460	81.952.714.759
TỔNG CỘNG	621.856.705.369	172.733.874.117
Trong đó:		
<i>Phải thu khách hàng</i>	533.998.071.440	99.873.795.118
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	87.858.633.929	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	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	550.119.575.216	282.383.769.037
TỔNG CỘNG	550.119.575.216	282.383.769.037
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(7.063.761.765)	(6.208.708.798)

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	66.926.542.593	85.791.310.826
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	69.152.582.704	22.572.457.107
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	110.374.187.923	-
Phải thu ngắn hạn khác	61.770.168.115	31.431.125.119
TỔNG CỘNG	308.223.481.335	139.794.893.052
Trong đó:		
<i>Phải thu khác</i>	59.482.957.226	30.937.231.084
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	248.740.524.109	108.857.661.968

7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	7.063.761.765	-	6.208.708.798	-
	11.873.680.624	-	11.018.627.657	-

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	2.012.407.617.523	-	4.292.182.712.538	-
Chi phí thực hiện dự án BT (i)	357.173.527.502	-	433.640.193.071	-
Nguyên liệu, vật liệu	28.510.035.815	(26.433.534.523)	5.509.045.621	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang về nông nghiệp	107.677.342.520	-	-	-
Hàng hóa	1.414.090.703	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	9.160.253.574	-	2.068.123.961	-
Khác	-	-	84.734.120.161	-
TỔNG CỘNG	2.516.342.867.637	(26.433.534.523)	4.818.134.195.352	-

(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 và chi phí thực hiện dự án xây dựng công viên và hồ điều hòa tại lô đất ký hiệu CV1, khu đô thị mới Cầu Giấy, nằm giữa hai quận Cầu Giấy và Nam Từ Liêm 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 HỢP NHẤT (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>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	448.556.340.769	265.371.459.933
Thuế TNDN tạm nộp cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	54.027.434.326	46.718.823.151
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.909.116.816	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.590.614.998	4.855.959.613
TỔNG CỘNG	<u>517.083.506.909</u>	<u>318.087.088.795</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước (*)	752.100.360.948	463.242.494.265
Công cụ, dụng cụ	10.471.215.609	25.123.329.741
Chi phí trả trước dài hạn khác	34.381.630.965	7.492.329.618
TỔNG CỘNG	<u>796.953.207.522</u>	<u>495.858.153.624</u>

(*) 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 và tiền thuê đất trả trước cho phần diện tích đất thuê của các công ty con.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc (i)	1.633.156.407.250	-
Tài sản ngắn hạn khác (ii)	77.940.342.975	92.105.247.890
TỔNG CỘNG	<u>1.711.096.750.225</u>	<u>92.105.247.890</u>

(i) Đây là khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp.

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
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	1.414.378.618.666	40.094.253.237	-	-	-	1.454.472.871.903
- Mua mới	-	27.784.719.815	1.489.014.663	480.310.005	-	29.754.044.483
- Tăng do mua công ty con trong kỳ	218.569.321.386	84.036.192.352	3.447.768.662	401.126.958	5.027.769.613	311.482.178.971
- Thanh lý trong năm	(6.669.603.511)	(45.431.040.683)	(554.166.663)	-	(500.000.000)	(53.154.810.857)
- Giảm khác	(79.872.940.652)	-	-	-	-	(79.872.940.652)
- 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	2.361.714.143.528	301.648.482.220	11.890.103.861	61.530.033.062	4.527.769.613	2.741.310.532.284
Giá trị hao mòn lũy kế:						
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	113.296.933.945	55.892.607.687	1.553.518.616	16.980.127.220	402.882.144	188.126.069.612
- Tăng do mua công ty con trong năm	29.134.797.992	6.597.175.965	913.041.086	94.934.710	827.694.609	37.567.644.362
- Thanh lý trong năm	(258.976.733)	(37.380.953.718)	(20.065.789)	-	(16.666.668)	(37.676.662.908)
- Giảm khác	(11.204.890.748)	-	-	-	-	(11.204.890.748)
- Phân loại lại	(218.763.863)	10.812.022.541	(10.593.258.678)	-	-	-
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	194.055.814.717	101.020.917.249	7.369.269.767	23.090.783.132	1.213.910.085	326.750.694.950
Giá trị còn lại:						
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	2.167.658.328.811	200.627.564.971	4.520.834.094	38.439.249.930	3.313.859.528	2.414.559.837.334

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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>
Nguyên giá:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	450.722.500	2.615.800.000	3.066.522.500
- Mua trong năm	122.260.000	-	122.260.000
- Tặng do mua công ty con trong năm	502.859.767	-	502.859.767
- Thanh lý	-	(2.360.000.000)	(2.360.000.000)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>1.075.842.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>1.331.642.267</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	163.224.521	1.043.526.412	1.206.750.933
- Hao mòn trong năm	331.420.463	486.809.995	818.230.458
- Tặng do mua công ty con trong năm	116.140.536	-	116.140.536
- Thanh lý	-	(1.391.399.104)	(1.391.399.104)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>610.785.520</u>	<u>138.937.303</u>	<u>749.722.823</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>287.497.979</u>	<u>1.572.273.588</u>	<u>1.859.771.567</u>
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>465.056.747</u>	<u>116.862.697</u>	<u>581.919.444</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>
Nguyên giá:			
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>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
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>
Giá trị còn lại:			
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>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí xây dựng cơ bản phục vụ nông nghiệp	1.200.647.245.942	-
Chi phí xây dựng các hạng mục công cộng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	33.968.639.560	311.989.473.080
Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Skylake	378.372.833.002	-
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	7.246.771.529	511.584.952
TỔNG CỘNG	<u>1.680.798.422.239</u>	<u>373.063.990.238</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	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 liên kết	11.422.736.616.832	11.422.736.616.832	-	-	-
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	-	-	-
TỔNG CỘNG	11.666.857.881.029	11.666.857.881.029	144.891.093.397	144.891.093.397	-

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu Vietinbank.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

15.1 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:

SST	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành Phố Hoàng Gia (*)	40,00	40,00	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đĩnh, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	▶ Kinh doanh bất động sản ▶ Đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.
2	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.
3	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

(*) Công ty nắm giữ công ty liên kết này gián tiếp qua một Công ty con của công ty là công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm.

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	8.300.421.209.596	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97.720.000	1.511.319.964.116	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	166.555.000	1.610.995.443.119	-	-
TỔNG CỘNG		11.422.736.616.832		

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

15.2 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 và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	70.257.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	82.639.000.000	-
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
TỔNG CỘNG	224.121.264.197	144.891.093.397

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

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	550.772.808.346	206.797.603.302
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	9.722.805.906	21.222.347.879
- Đối tác doanh nghiệp	241.469.650.898	62.120.002.407
- Phải trả đối tượng khác	299.580.351.542	123.455.253.016
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	361.690.289.038	148.998.130.913
TỔNG CỘNG	<u>912.463.097.384</u>	<u>355.795.734.215</u>

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 và dự án Vinhomes Skylake.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND
Thuế giá trị gia tăng	46.235.732.249	568.318.621.762	512.045.884.918	102.508.469.093	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28)	51.980.395.287	607.725.993.635	383.768.836.996	275.937.551.926	
Thuế thu nhập cá nhân	240.000.091	8.389.186.579	7.545.151.311	1.084.035.359	
Các khoản phải nộp nhà nước khác	14.438.897.090	12.021.438.010	25.524.937.276	935.397.824	
TỔNG CỘNG	112.895.024.717	1.196.455.239.986	928.884.810.501	380.465.454.202	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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>
Tiền sử dụng đất trích trước	799.534.497.300	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 lãi vay	216.086.635.411	-
Trích trước chi phí xây dựng tài sản, bất động sản	359.123.010.472	95.198.735.141
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	100.350.431.587	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	171.518.372.500	8.381.032.385
TỔNG CỘNG	<u>2.110.609.159.242</u>	<u>1.289.607.770.614</u>
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.950.167.992.409</i>	<i>1.289.607.770.614</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>160.441.166.833</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 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 HỢP NHẤT (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
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	53.829.444.949	655.650.356.909
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Skylake	837.970.324.942	104.953.028.337
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao	111.385.372.001	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	74.887.686.606	17.743.096.434
TỔNG CỘNG	1.078.072.828.498	778.346.481.680
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	106.286.377.922	7.149.319.503
TỔNG CỘNG	1.184.359.206.420	785.495.801.183
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	1.184.279.336.837	780.384.194.152
<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	1.084.408.288.803	-
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.641.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	3.725.408.288.803	-

20.2 Vay dài hạn

Trái phiếu dài hạn	2.568.588.754.168	-
Vay dài hạn khác	274.634.195.110	-
TỔNG CỘNG	2.843.222.949.278	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.079.773.462.578	-	-	2.281.575.212.578
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	802.433.789.883	-	1.067.869.506	803.501.659.389
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.882.207.252.461	-	1.067.869.506	3.085.076.871.967
Cho giai đoạn tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.883.275.121.967	-	-	3.085.076.871.967
- Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	2.333.372.026.052	-	(111.005.327.577)	2.222.366.698.475
- Mua công ty con mới trong năm	-	-	-	(359.137.114.391)	647.990.987.253	288.853.872.862
- Mua công ty liên kết mới trong năm	-	-	-	2.093.687.913.452	-	2.093.687.913.452
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.216.647.148.019	1.734.550.799.061	536.985.659.676	7.689.985.356.756

21.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành
Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	119.995.800	119.995.800
	119.995.800	119.995.800
	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 HỢP NHẤT (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>
Tổng doanh thu	6.198.533.465.891	1.350.633.839.051
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	6.028.084.604.214	1.218.967.929.772
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	-	29.679.736.060
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	170.448.861.677	101.986.173.219
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	6.198.533.465.891	1.350.633.839.051
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	6.028.084.604.214	1.218.967.929.772
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp</i>	-	-
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	-	29.679.736.060
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	170.448.861.677	101.986.173.219

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	39.295.206.348	45.291.162.221
Doanh thu tài chính khác	3.308.445.334	-
TỔNG CỘNG	42.603.651.682	45.291.162.221

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	572.670.690.885
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	-	33.373.798.475
Giá vốn bán hàng nông nghiệp và các dịch vụ khác	311.235.175.570	116.403.356.069
TỔNG CỘNG	4.160.824.138.519	722.447.845.429

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	85.432.616.525	741.326.006
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	13.500.000.000
Chi phí tài chính khác	4.668.705.286	248.226.116
TỔNG CỘNG	90.101.321.811	14.489.552.122

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	778.454.624	1.486.000.979
Chi phí dịch vụ mua ngoài	566.766.752.561	117.279.228.679
Chi phí bán hàng khác	1.108.892.783	400.024.389
TỔNG CỘNG	568.654.099.968	119.165.254.047

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	25.333.754.540	4.750.146.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.999.407.940	28.444.790.595
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	33.260.616.208	13.944.054.657
TỔNG CỘNG	89.593.778.688	47.138.991.958

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>
Thu nhập khác	7.844.424.129	4.116.731.706
Thu nhập từ phạt hợp đồng	1.807.247.719	3.514.756.847
Thu nhập khác	6.037.176.410	601.974.859
Chi phí khác	11.817.139.272	18.121.261.507
Chi phí khác	11.817.139.272	18.121.261.507
LỖ KHÁC THUẦN	(3.972.715.143)	(14.004.529.801)

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	599.063.913.992	101.531.928.593
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	11.568.580.182
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(580.527.750)	6.788.128.694
TỔNG CỘNG	598.483.386.242	119.888.637.469

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	2.820.850.084.717	922.493.854.192
Các điều chỉnh tăng/ (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
<i>Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng</i>		(397.228.835.651)
Cổ tức thu được	(151.875.490.226)	-
Phần lãi trong công ty liên kết	(125.708.540.047)	-
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao	(31.015.621.388)	18.904.974.800
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	22.448.803.163	-
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	25.430.843.004	-
Phân bổ lợi thế thương mại	3.045.416.789	-
Chi phí không được trừ khác	70.006.371.425	40.137.541.159
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	2.633.181.867.438	584.307.534.500
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i>	2.897.432.930.040	488.106.121.100
<i>Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con</i>	100.649.335.933	19.553.521.857
<i>Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	(359.135.235.329)	-
<i>Lỗ năm trước chuyển sang (hoạt động kinh doanh khác)</i>	(5.765.163.204)	76.647.891.543
	(1.392.176.768)	(76.647.891.543)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	2.996.690.089.205	507.659.642.957
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm	600.751.626.618	101.531.928.593
Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	(1.687.712.626)	11.568.580.182
Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ sau điều chỉnh	599.063.913.992	113.100.508.775
Thuế TNDN phải trả đầu năm	51.980.395.287	8.905.388.832
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	75.659.945.627	53.613.081.594
Thuế TNDN tạm nộp trong năm cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(68.351.334.452)	(6.894.258.442)
Thuế TNDN phải trả phát sinh từ giao dịch mua công ty con mới	1.353.468.468	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(383.768.836.996)	(116.734.471.024)
Thuế TNDN giảm do bán công ty con	-	(9.854.448)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 17)	275.937.551.926	51.980.395.287

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
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	4.489.760.633	-	4.489.760.633	(6.788.128.694)
	<u>5.042.998.129</u>	<u>4.462.470.380</u>		
<i>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</i>			<u>580.527.750</u>	<u>(6.788.128.694)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
		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	(3.074.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.295.000.000.000
		Chi phí chi hộ phải thu	104.776.310.491
		Phải trả tiền mua khoản đầu tư	(8.889.393.830.000)
		Trả tiền mua khoản đầu tư	8.889.393.830.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(1.240.000.000.000)
		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)
		Cho vay	710.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(470.000.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	(1.228.335.663.959)
		Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	1.072.857.373.525
		Phải thu tiền bán nông sản	880.085.710.257
		Thu được tiền bán nông sản	(855.222.409.644)
		Cho vay	200.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	1.000.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	(840.000.000.000)
		Lãi vay đã thu	(87.216.388.890)
Công ty CP Thể thao và Giải trí Mỹ Trì	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 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 HỢP NHẤT (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 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	(2.940.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.940.000.000.000
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	1.500.000.000.000
		Vay	(180.000.000.000)
		Trả gốc vay	180.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	900.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(650.000.000.000)

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 năm kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Đơn vị tính: VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)					
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Bán nông sản	45.944.795.308	-	
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Cho thuê địa điểm và bán nông sản	33.177.491.949	-	
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty con	Bán hàng	-	64.569.387.969	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	8.736.346.672	8.290.691.030	
TỔNG CỘNG			87.858.633.929	72.860.078.999	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu quản dòng tiền tập trung	69.152.582.704	22.572.457.107	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
		Chi phí chi hộ phải thu	68.061.473.017	-	
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Thanh lý TSCĐ, CCDC, NVL	43.448.426.363		
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	21.427.777.779	75.334.722.223	
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	7.715.555.553		
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	34.922.222.222		
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	2.698.888.890	9.190.278.269	
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.313.597.581	1.760.204.369	
TỔNG CỘNG			248.740.524.109	108.857.661.968	

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16.1) Công ty CP Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes (trước đây là 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	233.711.215.729	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
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	5.836.772.765	
		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	13.924.337.716	7.286.497.714
TỔNG CỘNG			361.690.289.038	148.998.130.913
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18.1) Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	94.591.388.888	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.545.833.332	-
	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	64.303.944.613	-
			160.441.166.833	-

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Phải trả khác (Thuyết minh 19)				
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
TỔNG CỘNG			79.869.583	5.111.607.031

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Số dư gốc vay (VND)
<i>Đơn vị tính: VND</i>					
Cho vay ngắn hạn					
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại.	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 16/15/2018	Không có	250.000.000.000
Công ty CP đầu tư xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 25/15/2018	Không có	470.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp VINCOMMERCE	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 10/05/2018	Không có	160.000.000.000
Công ty CP Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 26/03/2018	Không có	240.000.000.000
					1.120.000.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)					
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 17/10/2018	Không có	1.428.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Ngày 26/05/2018	Không có	1.183.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 11/04/2018	Không có	30.000.000.000
					2.641.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
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
TỔNG CỘNG	<u>258.726.607.012</u>	<u>258.726.607.032</u>

Các cam kết khác

- (i) 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 HỢP NHẤT (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 KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có các sự 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 hợp nhất 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

