

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



**Building a better
working world**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

C
T
P
Đ
T
V
P
T

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 50

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm 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 và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cân 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 và công ty con 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 và công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc 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 và công ty con, 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 các công ty con 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 và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60925119/18490883-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 30 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

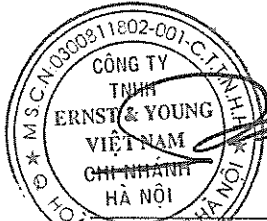



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2013-004-1



Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.372.662.437.719	3.935.354.622.669
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	170.396.873.128	18.714.197.516
111	1. Tiền		153.096.873.128	15.714.197.516
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	3.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	-	747.596.757.255
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	747.596.757.255
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.973.939.032.554	1.789.311.594.294
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	172.733.874.117	175.630.262.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	282.383.769.037	125.094.455.650
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	2.390.045.124.005	1.336.898.900.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	139.794.893.052	162.706.603.741
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.818.134.195.352	1.276.756.764.442
141	1. Hàng tồn kho		4.818.134.195.352	1.276.756.764.442
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		410.192.336.685	102.975.309.162
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	318.087.088.795	5.826.810.159
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	2.544.526.689
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	2.498.724.424
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	16	92.105.247.890	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.968.826.133.010	1.887.713.422.139
220	I. Tài sản cố định		930.550.425.371	967.499.594.015
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	928.690.653.804	965.250.183.870
222	Nguyên giá		1.078.629.188.436	1.063.824.220.116
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(149.938.534.632)	(98.574.036.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.859.771.567	2.249.410.145
228	Nguyên giá		3.066.522.500	2.873.822.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.206.750.933)	(624.412.355)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		373.063.990.238	175.426.184.833
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	373.063.990.238	175.426.184.833
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	14	144.891.093.397	188.082.776.109
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		144.891.093.397	188.082.776.109
260	IV. Tài sản dài hạn khác		520.320.624.004	556.704.867.182
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	495.858.153.624	545.454.268.108
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	4.462.470.380	11.250.599.074
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	20.000.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.341.488.570.729	5.823.068.044.808

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.256.411.698.762	3.517.024.368.018
310	I. Nợ ngắn hạn		7.201.030.430.767	3.097.405.477.397
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	355.795.734.215	105.385.851.386
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	4.660.564.894.561	13.715.588.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	112.895.024.717	21.212.649.725
314	4. Phải trả người lao động		3.820.524.980	4.033.421.451
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	1.289.607.770.614	359.223.813.632
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	778.346.481.680	1.760.534.153.108
320	7. Vay ngắn hạn	21	-	833.300.000.000
330	II. Nợ dài hạn		55.381.267.995	419.618.890.621
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	7.149.319.503	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	21	-	340.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		26.740.500.514	52.992.442.643
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.085.076.871.967	2.306.043.676.790
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	3.085.076.871.967	2.306.043.676.790
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.883.275.121.967	1.079.773.462.578
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.079.773.462.578	542.882.444.584
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		803.501.659.389	536.891.017.994
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	-	24.468.464.212
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.341.488.570.729	5.823.068.044.808

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.513.117.905.750	392.459.664.758
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(11.367.500.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.513.117.905.750	381.092.164.758
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	(821.105.622.013)	(232.891.770.031)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		692.012.283.737	148.200.394.727
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	548.521.228.846	317.168.234.167
22	7. Chi phí tài chính	26	(63.182.619.655)	(164.322.437.442)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(49.289.309.177)	(153.033.102.555)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	358.301.563.900
25	9. Chi phí bán hàng	27	(140.787.380.401)	(6.197.375.605)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(78.238.395.360)	(99.861.694.116)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		958.325.117.167	553.288.685.631
31	12. Thu nhập khác	28	11.546.940.912	209.944.745
32	13. Chi phí khác	28	(47.378.203.887)	(5.059.486.963)
40	14. Lỗ khác		(35.831.262.975)	(4.849.542.218)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		922.493.854.192	548.439.143.413
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(113.100.508.775)	(22.085.916.503)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(6.788.128.694)	11.250.599.074
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		802.605.216.723	537.603.825.984
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	802.433.789.883	536.891.017.994
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	171.426.840	712.807.990
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	6.687	4.474
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32		4.474

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		922.493.854.192	548.439.143.413
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		54.228.929.068	51.007.106.192
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(537.966.902.708)	(675.285.557.187)
06	Chi phí lãi vay	26	49.289.309.177	153.033.102.555
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		488.045.189.729	77.193.794.973
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(312.613.749.326)	514.882.052.584
10	Tăng hàng tồn kho		(3.565.701.491.909)	(139.423.557.103)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		6.027.258.862.361	(4.293.707.769.367)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(306.943.627.303)	22.368.558.727
14	Tiền lãi vay đã trả		(68.674.103.406)	(696.500.922.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(116.734.471.024)	(189.611.135.088)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		2.144.636.609.122	(4.704.798.977.725)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(329.395.885.402)	(7.484.470.585)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(7.635.709.821.875)	(659.398.900.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		7.330.160.355.125	1.671.083.666.395
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/mua công ty con		(120.356.873.123)	(28.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		712.385.253.216	3.997.980.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		163.227.938.449	128.640.692.955
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		120.310.966.390	5.102.320.988.765

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		369.518.038.507	1.058.815.414.310
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.542.818.038.507)	(1.429.515.414.310)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	22.3	(939.964.899.900)	(57.334.131.529)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.113.264.899.900)	(428.034.131.529)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		151.682.675.612	(30.512.120.489)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		18.714.197.516	49.226.318.005
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	170.396.873.128	18.714.197.516

Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

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

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100	100	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Phát triển dự án bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con 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 trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con 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 công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Công ty con được hợp nhất 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 cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và 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 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 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.

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.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và 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;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý dự án, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 khấu hao lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho phần diện tích đất thuê của Dự án Vinhomes Riverside. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, thì khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại.

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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.

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. Sau khi 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.

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty mua công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

3.11 Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con 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 bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

3.13 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

Công ty và công ty con 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 số 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 và công ty con (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 và công ty con 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 và công ty con 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 hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Tiền ứng trước khi khách hàng mua nhà

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào 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.

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 hoãn lại chưa được 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG, SÁP NHẬP CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Mua Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm"), công ty con mới

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Công viên Trung tâm từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 130 tỷ VND. Theo đó, Công ty Công viên Trung tâm trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Công viên Trung tâm sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4.2 Các giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển Isado ("Công ty ISADO")

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 70% cổ phần nắm giữ trong Công ty ISADO cho một đối tác cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 200 tỷ VND. Công ty ISADO sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng thuộc khu H1-BV Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.3 Sáp nhập công ty con

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1% phần vốn góp trong Công ty TNHH Bất động sản Hồng Ngân ("Công ty Hồng Ngân"), một công ty con hiện hữu, từ các cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 23,49 tỷ VND. Theo đó, Công ty sở hữu 100% Công ty Hồng Ngân. Vào ngày 1 tháng 4 năm 2016 ("ngày sáp nhập"), Công ty Hồng Ngân được sáp nhập vào Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2016/NĐ-ĐHĐCĐ-SAIDONG URBAN JSC ngày 28 tháng 3 năm 2016 và Hợp đồng sáp nhập ngày 28 tháng 3 năm 2016.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.102.897.352	660.633.234
Tiền gửi ngân hàng	151.993.975.776	15.053.564.282
Tương đương tiền (*)	17.300.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	170.396.873.128	18.714.197.516

(*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,3%/năm.

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn phải thu hồi	-	-	747.596.757.255	747.596.757.255
TỔNG CỘNG	-	-	747.596.757.255	747.596.757.255

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	7.623.791.408	9.211.019.756
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:	74.079.585.737	13.882.768.001
- Đối tác doanh nghiệp	-	13.882.768.001
- Các khoản phải thu từ các bên khác	74.079.585.737	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	9.077.782.213	7.757.500.114
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	81.952.714.759	144.778.974.689
TỔNG CỘNG	172.733.874.117	175.630.262.560

Trong đó:

Phải thu khách hàng	99.873.795.118	30.525.350.489
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	72.860.078.999	145.104.912.071
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đối tác doanh nghiệp	45.879.524.541	-
Đối tác doanh nghiệp	95.329.404.575	-
Liên danh Công ty Cổ phần Sông Đà 7 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Hải	-	35.122.268.387
Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý duy tu hạ tầng đô thị quận Cầu Giấy	35.670.012.109	-
Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	10.120.265.274	20.406.956.054
Khác	95.384.562.538	69.565.231.209
TỔNG CỘNG	282.383.769.037	125.094.455.650
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	85.791.310.826	-	121.053.170.839	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	22.572.457.107	-	29.568.486.977	-
Phải thu khác	31.431.125.119	-	12.084.945.925	-
TỔNG CỘNG	<u>139.794.893.052</u>	<u>-</u>	<u>162.706.603.741</u>	<u>-</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	<i>30.937.231.084</i>		<i>37.004.086.720</i>	
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>108.857.661.968</i>		<i>125.702.517.021</i>	

9. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	4.110.640.411.124	-	1.002.260.738.430	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	433.640.193.071	-	223.810.245.047	-
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Skylake Phạm Hùng	181.542.301.414	-	-	-
Hàng hóa	-	-	36.640.205.602	-
Nguyên liệu, vật liệu	5.509.045.621	-	3.818.190.699	-
Công cụ, dụng cụ	2.068.123.961	-	10.227.384.664	-
Khác	84.734.120.161	-	-	-
TỔNG CỘNG	4.818.134.195.352	-	1.276.756.764.442	-

- (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).

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

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	208.022.500	2.665.800.000	2.873.822.500
Mua trong năm	242.700.000	-	242.700.000
Giảm khác	-	(50.000.000)	(50.000.000)
Số cuối năm	<u>450.722.500</u>	<u>2.615.800.000</u>	<u>3.066.522.500</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	65.542.500	-	65.542.500
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	99.869.282	524.543.073	624.412.355
Khấu hao trong năm	63.355.239	535.650.000	599.005.239
Giảm khác	-	(16.666.661)	(16.666.661)
Số cuối năm	<u>163.224.521</u>	<u>1.043.526.412</u>	<u>1.206.750.933</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>108.153.218</u>	<u>2.141.256.927</u>	<u>2.249.410.145</u>
Số cuối năm	<u>287.497.979</u>	<u>1.572.273.588</u>	<u>1.859.771.567</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Gardenia	311.989.473.080	-
Dự án khách sạn và dịch vụ tổng hợp trên khu đất H1-KSDV	-	113.601.628.605
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	511.584.952	1.261.624.022
TỔNG CỘNG	<u>373.063.990.238</u>	<u>175.426.184.833</u>

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

B09-DN/HN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	144.891.093.397	-	144.891.093.397	188.082.776.109	-	188.082.776.109
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	-	-	159.582.776.109	-	159.582.776.109
- Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng-Bình Thuận	-	-	-	28.500.000.000	-	28.500.000.000
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	-	10.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thể Thao và Giải Trí Mễ Trì	26.959.050.000	-	26.959.050.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	-	-	-
- Công ty TNHH Vinpearland	44.155.614.197	-	44.155.614.197	-	-	-
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Hải Linh	3.408.829.200	-	3.408.829.200	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	100.000.000	-	100.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	144.891.093.397	-	144.891.093.397	188.082.776.109	-	188.082.776.109

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

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

14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (i)	-	10.000.000	-	5%
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận (ii)	-	1.140.000	-	3%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	-	0,002%	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	834.000	-	1%	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	-	0,82%	-
Công ty Cổ phần Vinpearlland	-	-	1%	-
Công ty Cổ phần năng Lượng Hải Linh	30.000	-	3%	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh ĐTKD và Phát triển Đô Thị Ngôi Sao Phương Nam	10.000	-	0,02%	-

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

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

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

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	265.371.459.933	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	46.718.823.151	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.140.846.098	2.971.005.382
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.855.959.613	2.855.804.777
TỔNG CỘNG	<u>318.087.088.795</u>	<u>5.826.810.159</u>
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	463.242.494.265	495.132.588.633
Công cụ, dụng cụ	25.123.329.741	44.874.974.686
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.492.329.618	5.446.704.789
TỔNG CỘNG	<u>495.858.153.624</u>	<u>545.454.268.108</u>

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

16. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

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

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

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

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

B09-DN/HN

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

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị		Giá trị		
	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán	29.041.269.501	29.041.269.501	-	-	-
- Đối tác doanh nghiệp	21.222.347.879	21.222.347.879	21.996.336.428	21.996.336.428	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	12.304.876.108	12.304.876.108	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	10.177.024.701	10.177.024.701	-	-	-
- Đối tác doanh nghiệp	9.779.172.730	9.779.172.730	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	817.659.367	817.659.367	16.934.831.002	16.934.831.002	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Thương mại Hoàng Lam	123.455.253.016	123.455.253.016	52.164.114.961	52.164.114.961	-
- Phải trả đối tượng khác	148.998.130.913	148.998.130.913	14.290.568.995	14.290.568.995	-
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	355.795.734.215	355.795.734.215	105.385.851.386	105.385.851.386	
TỔNG CỘNG					

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập cá nhân	272.397.978	2.244.205.867	(2.276.603.754)	240.000.091
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.344.748.832	157.370.117.479	(116.734.471.024)	51.980.395.287
Thuế giá trị gia tăng	9.588.747.435	301.810.223.459	(265.163.238.645)	46.235.732.249
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	6.755.480	14.585.171.619	(153.030.009)	14.438.897.090
TỔNG CỘNG	21.212.649.725	476.009.718.424	(384.327.343.432)	112.895.024.717

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

19.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	815.156.870.300	-
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	300.745.297.417	313.832.163.872
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	95.198.735.141	-
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	56.545.863.515	-
Trích trước cho chương trình Tri ân	13.579.971.856	17.712.160.913
Trích trước lãi vay	-	19.384.794.229
Các khoản chi phí phải trả khác	8.381.032.385	8.294.694.618
TỔNG CỘNG	1.289.607.770.614	359.223.813.632
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	1.289.607.770.614	341.787.866.411
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	-	17.435.947.221

19.2 Chi phí phải trả dài hạn

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

19.3 Dự phòng phải trả dài hạn

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

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gardenia	655.650.356.909	-
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Skylake Phạm Hùng	104.953.028.337	-
Cổ tức phải trả	124.901.782	940.089.801.682
Phải trả một đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 34)	-	432.848.844.386
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	100.536.620.000
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	276.847.897.487
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17.618.194.652	10.335.891.335
	<u>778.346.481.680</u>	<u>1.760.534.153.108</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	7.149.319.503	5.135.000.000
	<u>7.149.319.503</u>	<u>5.135.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>785.495.801.183</u>	<u>1.765.669.153.108</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	5.111.607.031	1.377.666.615.247
<i>Phải trả khác</i>	780.384.194.152	388.002.537.861

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

B09-DN/HN

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

21. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	300.000.000.000	300.000.000.000	75.000.000.000	(375.000.000.000)	-	-	-
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	533.300.000.000	533.300.000.000	538.373.753.930	(1.071.673.753.930)	-	-	-
	833.300.000.000	833.300.000.000	613.373.753.930	(1.446.673.753.930)	-	-	-
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-	-
	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.173.300.000.000	1.173.300.000.000	613.373.753.930	(1.786.673.753.930)	-	-	-

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
Số dư đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.542.807.445.984	2.744.609.195.984
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	536.891.017.994	536.891.017.994
- Cổ tức đã công bố	-	-	(999.925.001.400)	(999.925.001.400)
Số dư cuối năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.079.773.462.578	2.281.575.212.578
Năm nay				
Số dư đầu năm	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	802.433.789.883
- Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	1.067.869.506	1.067.869.506
Số dư cuối năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.883.275.121.967	3.085.076.871.967

22.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>119.995.800</i>	<i>119.995.800</i>

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

22.3 Cổ tức đã trả

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

23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm trước</i>	<i>Năm nay</i>
Vào ngày 1 tháng 1	24.468.464.212	23.755.656.222
Lợi nhuận được chia	171.426.840	712.807.990
Giảm lợi ích cổ đông thiểu số do thanh lý công ty con và tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	(24.639.891.052)	-
Vào ngày 31 tháng 12	-	24.468.464.212

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	127.962.239.506	198.482.385.540
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	420.355.451.561	118.534.160.492
Doanh thu tài chính khác	203.537.779	151.688.135
TỔNG CỘNG	<u>548.521.228.846</u>	<u>317.168.234.167</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	558.879.220.985	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	144.329.193.185	175.326.225.839
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	117.897.207.843	57.565.544.192
TỔNG CỘNG	<u>821.105.622.013</u>	<u>232.891.770.031</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	49.289.309.177	153.033.102.555
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	13.500.000.000	-
Chi phí thu xếp khoản vay	-	10.946.588.523
Chi phí tài chính khác	393.310.478	342.746.364
TỔNG CỘNG	<u>63.182.619.655</u>	<u>164.322.437.442</u>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.579.608.838	1.186.976.788
- Chi phí nhân công	5.659.547.025	3.965.537.298
- Chi phí bán hàng khác	1.548.224.538	1.044.861.519
	140.787.380.401	6.197.375.605
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.481.474.974	25.576.747.548
- Chi phí nhân công	18.866.325.387	22.617.552.576
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	39.890.594.999	51.667.393.992
	78.238.395.360	99.861.694.116
TỔNG CỘNG	219.025.775.761	106.059.069.721

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	11.546.940.912	209.944.745
Tiền được bồi thường theo hợp đồng hợp tác	10.650.661.426	15.770.344
Thu nhập khác	896.279.486	194.174.401
Chi phí khác	47.378.203.887	5.059.486.963
Chi phí bồi thường, phạt	40.289.103.922	1.461.893.043
Chi phí liên quan đến thanh lý hàng hóa, tài sản	5.062.164.560	32.552.744
Chi phí khác	2.026.935.405	3.565.041.176
LỖ KHÁC THUẦN	(35.831.262.975)	(4.849.542.218)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	39.015.356.676	30.079.432.081
Chi phí phát triển bất động sản	4.969.211.633.973	-
Chi phí nhân công	67.312.176.967	81.595.631.994
Chi phí khấu hao và hao mòn	54.228.038.835	51.007.106.192
Chi phí dịch vụ mua ngoài	162.360.439.909	112.586.372.457
Chi phí khác (không bao gồm chi phí lãi vay)	162.395.189.732	63.682.297.028
TỔNG CỘNG	5.454.522.836.092	338.950.839.752

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	101.531.928.593	19.482.030.737
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.182	2.603.885.766
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.788.128.694	(11.250.599.074)
TỔNG CỘNG	<u>119.888.637.469</u>	<u>10.835.317.429</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	<u>922.493.854.192</u>	<u>548.439.143.413</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% (năm trước: 22%) áp dụng cho Công ty	184.498.770.838	120.656.611.551
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.182	2.603.885.766
Lãi từ đánh giá lại tài sản vào công ty con	-	12.375.658.981
Chi phí không được khấu trừ khác	8.027.508.232	1.048.341.657
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(56.982.845.703)	(26.957.948.708)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH ISADO giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(11.212.322.350)	-
Điều chỉnh chi phí khác	(681.475.419)	-
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	-	(78.826.344.058)
Lỗi năm trước chuyển sang	(15.329.578.309)	(8.814.288.686)
Chi phí thuế TNDN	<u>119.888.637.471</u>	<u>22.085.916.503</u>

30.2 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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận trước thuế	922.493.854.192	548.439.143.413
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	-	(358.301.563.900)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(397.228.835.651)	(122.536.130.492)
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	(3.407.377.097)	-
Lãi từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	-	56.252.995.367
Chi phí không được trừ	33.344.703.653	-
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ chưa bàn giao	22.312.351.897	-
Chi phí không được khấu trừ khác	6.792.837.506	4.772.776.786
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	584.307.534.500	128.627.221.174
<i>Lãi/(lỗ) từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>488.106.121.100</i>	<i>(11.367.500.000)</i>
<i>Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con</i>	<i>19.553.521.857</i>	<i>88.562.272.600</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>76.647.891.543</i>	<i>51.432.448.573</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang (Thuyết minh số 30.3)</i>	<i>(76.647.891.543)</i>	<i>(40.064.948.573)</i>
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	507.659.642.957	88.562.272.600
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh thông thường và hoạt động khác</i>	<i>19.553.521.857</i>	<i>88.562.272.600</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>488.106.121.100</i>	<i>-</i>
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	101.531.928.593	19.482.030.737
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.183	2.603.885.766
Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh	113.100.508.776	22.085.916.503
Thuế TNDN phải trả đầu năm	8.905.388.832	176.430.607.417
Thuế TNDN giảm do bán công ty con	(9.854.448)	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	53.613.081.594	-
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(6.894.258.443)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(116.734.471.024)	(189.611.135.088)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	51.980.395.287	8.905.388.832

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	-	11.250.599.074	(11.250.599.074)	11.250.599.074
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	4.462.470.380	-	4.462.470.380	-
	4.462.470.380	11.250.599.074		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(6.788.128.694)	11.250.599.074

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 18.044.513.399 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 94.692.404.942 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế(*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016</i>
2012	2017	(199.095.342.804)	199.095.342.804	-	-
2013	2018	(33.565.893.504)	15.521.380.104	-	(18.044.513.400)
TỔNG CỘNG		(232.661.236.308)	214.616.722.908	-	(18.044.513.400)

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

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

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và công ty con với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi tiền cho vay	(1.980.449.324.696)
		Cần trừ gốc cho vay và gốc vay	(208.182.425.076)
		Nhận khoản vay từ sáp nhập công ty Hồng Ngân	1.015.435.902.775
		Cho vay	2.692.664.697.870
		Nhận lãi vay từ sáp nhập công ty Hồng Ngân	57.589.079.792
		Phải thu tiền bán khoản đầu tư	501.000.000.000
		Nhận tiền bán khoản đầu tư	(501.000.000.000)
		Lãi vay đã thu	(45.086.589.149)
		Cần trừ lãi đi vay và lãi cho vay	(29.853.859.634)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	4.828.026.439.843
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(4.828.049.352.694)
		Phải trả lãi vay	(13.749.345.279)
		Cổ tức đã trả	939.964.899.900
		Đi vay	(538.373.753.930)
		Gốc vay đã trả	1.071.673.753.930
		Trả lại khoản đặt cọc	77.535.805.812
		Nhận chuyển giao từ Công ty mẹ một khoản Công ty mẹ cho vay một đối tác doanh nghiệp	(33.298.377.777)
Nhận tiền từ khoản cho vay chuyển giao từ Công ty mẹ	33.298.377.777		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	63.305.422.995
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(207.014.250.236)
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng	76.115.333.789
		Thanh toán giá trị hợp đồng đã quyết toán	18.985.963.998
		Phải trả chi phí hợp đồng xây dựng đã nghiệm thu	(109.717.293.778)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi tiền cho vay Nhận khoản cho vay từ giao dịch sáp nhập với Công ty Hồng Ngân Lãi vay phải thu	1.900.000.000.000 (3.140.000.000.000) 1.550.000.000.000 75.334.722.223
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Thu hộ phải trả Thu hộ đã trả Tiền chuyển nhượng cổ phần đã trả Cho vay	(56.841.420.000) 56.841.420.000 44.155.614.197 405.844.385.803
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu từ bán hàng	64.569.387.969
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Giá trị hàng hóa dịch vụ phải trả Giá trị hàng hóa dịch vụ đã trả	(273.760.058.688) 240.923.820.394

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Hoàn trả tiền đặt cọc mua cổ phần Cho vay Gốc vay đã thu Lãi vay phải thu Phải thu tiền chuyển cho Vingroup theo chính sách quản lý tiền tập trung Tiền nội bộ nhận từ Vingroup Cổ tức phải trả Đi vay Gốc vay đã trả Bù trừ khoản phải thu chi phí giải phòng mặt bằng chi hộ với khoản vay phải trả Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả Phí quản lý đã trả Phí quản lý phải trả	(3.922.464.194.188) 3.638.453.233.182 (3.625.651.191.119) 103.003.204.619 1.827.634.239.939 (1.942.366.388.540) (939.964.899.900) (1.058.815.414.310) 484.714.061.520 40.801.352.790 (42.627.738.881) 25.191.791.660 141.939.157.449 (11.733.955.374)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty cùng Tập đoàn	Gốc vay đã thu	(270.000.000.000)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Tiền chuyển nhượng hoạt động bất động sản đã thu	(163.028.002.628)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty cùng Tập đoàn	Gốc vay đã trả Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả	449.000.000.000 (21.545.888.889) 48.636.377.690
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Gốc vay đã thu Lãi vay đã thu	1.200.000.000.000 (1.200.000.000.000) (12.813.888.889)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	261.311.335.617 (117.448.706.474)

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

Trong năm, Công ty và công ty con đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất là 7%/năm và Công ty cũng đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn không có tài sản thế chấp cho các bên liên quan với lãi suất là 7%/năm.

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

Trong năm, Công ty và công ty con không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2015: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công Ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	64.569.387.969	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Bán hàng	4.904.640.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.749.697.048	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	153.801.902	143.862.629.143
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.482.552.080	1.242.282.928
TỔNG CỘNG			72.860.078.999	145.104.912.071
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	75.334.722.223	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu dòng tiền tập trung	22.572.457.107	29.568.486.977
		Lãi vay phải thu	1.207.500.000	95.966.686.385
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	9.190.278.269	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	552.704.369	167.343.659
TỔNG CỘNG			108.857.661.968	125.702.517.021

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

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

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

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 14 tháng 3 năm 2017	310.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 05 tháng 9 năm 2017	405.844.385.803
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 21 tháng 10 năm 2017	4.200.738.202
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 7 năm 2017	1.670.000.000.000
TỔNG CỘNG					<u>2.390.045.124.005</u>

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 10 năm 2016	159.398.900.000
		7%	Không có	Ngày 6 tháng 3 năm 2016	1.177.500.000.000
TỔNG CỘNG					<u>1.336.898.900.000</u>
<i>Vay dài hạn</i> (Thuyết minh số 21)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	11%	Không có	Ngày 16 tháng 9 năm 2019	533.300.000.000
TỔNG CỘNG					<u>533.300.000.000</u>

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	58.790.515.720	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	33.830.783.761	-
Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	24.077.607.330	6.488.951.220
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	14.366.643.775	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	10.646.082.613	2.073.758.707
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả theo chương trình Tri ân	-	5.249.313.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng VINCOM 3	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	7.286.497.714	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn		Chi phí phải trả khác	-	478.546.068
TỔNG CỘNG			148.998.130.913	14.290.568.995
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	17.435.947.221
TỔNG CỘNG			-	17.435.947.221

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

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

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức Phải trả chi phí chi hộ	-	939.964.899.900	4.655.107.759
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả khác	-	432.848.844.386	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	314.797.805	197.763.202	
TỔNG CỘNG			5.111.607.031	1.377.666.615.247	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng			659.555.613	585.638.565
TỔNG CỘNG			659.555.613	585.638.565

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

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	802.433.789.883	536.891.017.994
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>802.433.789.883</u>	<u>536.891.017.994</u>

	<i>Đơn vị tính: cổ phiếu</i>	
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm do	-	-
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	-	-
<i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	<u>119.995.800</u>	<u>119.995.800</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.687	4.474
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.687	4.474

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

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

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

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

Các cam kết khác

- (i) Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4 - HH16 (có diện tích 43.542 m²) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m²) thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội;
- (ii) Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm bàn giao lại các hạng mục: đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở, đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế) và đất trường học (trung học cơ sở) của dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Gardenia cho cơ quan chức năng sau khi xây dựng xong các hạng mục này; và
- (iii) Theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/TRANSECO-SĐ và số 08/TRANSECO-SĐ, Công ty Sài Đồng chịu trách nhiệm thu xếp 100% nguồn vốn để thực hiện các dự án trên hai khu đất tại phố Nguyễn Công Trứ và phố Láng Hạ.

34. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

<i>Mã số</i>	<i>Khoản mục</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
		<i>Số đã được trình bày trước đây</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số được trình bày lại</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015				
261	Chi phí trả trước dài hạn	112.605.423.722	432.848.844.386	545.454.268.108
319	Phải trả ngắn hạn khác	1.327.685.308.722	432.848.844.386	1.760.534.153.108

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

B09-DN/HN

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh nhà hàng	Kinh doanh dịch vụ tư vấn bán hàng và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	1.212.495.141.717	119.379.034.659	181.243.729.374	-	1.513.117.905.750
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.212.495.141.717	119.379.034.659	181.243.729.374	-	1.513.117.905.750
Giá vốn các bộ phận	558.879.220.985	144.329.193.185	117.897.207.843	-	821.105.622.013
Kết quả	653.615.920.732	(24.950.158.526)	63.346.521.531	-	692.012.283.737
Lợi nhuận/(lỗ) góp trước thuế của bộ phận	653.615.920.732	(24.950.158.526)	63.346.521.531	-	692.012.283.737
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					230.481.570.455
Lợi nhuận trước thuế					922.493.854.192
Chi phí thuế TNDN					(119.888.637.469)
Lợi nhuận thuần sau thuế					802.605.216.723
Tài sản và công nợ					7.499.892.475.602
Tài sản bộ phận	6.424.498.127.198	609.807.143.584	465.587.204.820	-	2.841.596.095.127
Tài sản không phân bổ (**)					
Tổng tài sản	6.424.498.127.198	609.807.143.584	465.587.204.820	-	10.341.488.570.729
Công nợ bộ phận	7.102.896.442.599	36.799.706.469	-	-	7.139.696.149.068
Công nợ không phân bổ (***)					116.715.549.694
Tổng công nợ	7.102.896.442.599	36.799.706.469	-	-	7.256.411.698.762

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

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

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

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

B09-DN/HN

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh nhà hàng	Kinh doanh dịch vụ tư vấn bán hàng và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	(11.367.500.000)	95.372.728.567	297.086.936.191	-	381.092.164.758
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	(11.367.500.000)	95.372.728.567	297.086.936.191	-	381.092.164.758
Giá vốn các bộ phận	-	175.326.225.839	57.565.544.192	-	232.891.770.031
Kết quả	(11.367.500.000)	(79.953.497.272)	239.521.391.999	-	148.200.394.727
Lợi nhuận/(lỗ) góp trước thuế của bộ phận	(11.367.500.000)	(79.953.497.272)	239.521.391.999	-	148.200.394.727
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					400.238.748.686
Lợi nhuận trước thuế					548.439.143.413
Chi phí thuế TNDN					(10.835.317.429)
Lợi nhuận thuần sau thuế					537.603.825.984
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.120.057.738.932	641.400.111.340	594.681.247.833	-	3.356.139.098.105
Tài sản không phân bổ (**)					2.466.928.946.703
Tổng tài sản	2.120.057.738.932	641.400.111.340	594.681.247.833	-	5.823.068.044.808
Công nợ bộ phận	1.045.326.666.447	27.553.661.121	-	-	1.072.880.327.568
Công nợ không phân bổ (***)					2.444.144.040.450
Tổng công nợ	1.045.326.666.447	27.553.661.121	-	-	3.517.024.368.018

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

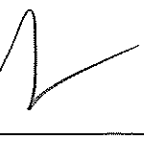
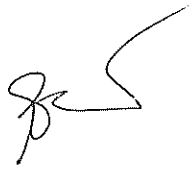
(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khác, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

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

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

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

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



Đoàn Thị Hà
Người lập

Phạm Thị Kim Dung
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

About EY

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

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

© 2016 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

ey.com

