

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017

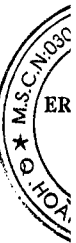


**Building a better  
working world**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 57

# 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 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Nhóm 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, canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Hữu Thanh	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017
Bà Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 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

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

Số tham chiếu: 60925119/19527208-HN/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

CT  
NG  
HA

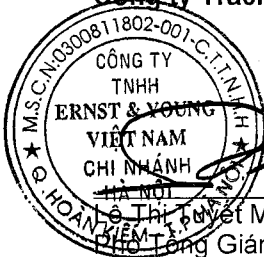


Building a better  
working world

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



  
Lê Thị Tuyết Mai  
Độc lập Giám đốc

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>11.815.859.716.836</b>	<b>8.372.662.437.719</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>190.822.518.575</b>	<b>170.396.873.128</b>
111	1. Tiền		173.522.518.575	153.096.873.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	17.300.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.755.561.914.179</b>	<b>2.973.939.032.554</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	327.484.156.738	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	754.008.358.582	282.383.769.037
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	2.360.000.000.000	2.390.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	325.943.079.483	139.794.893.052
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.873.680.624)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>5.937.906.772.756</b>	<b>4.818.134.195.352</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.949.638.421.024	4.818.134.195.352
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(11.731.648.268)	-
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.931.568.511.326</b>	<b>410.192.336.685</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	505.516.141.998	318.087.088.795
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.540.714.188	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	15	1.412.511.655.140	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>13.283.899.826.760</b>	<b>1.968.826.133.010</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.172.948.448</b>	-
216	1. Phải thu dài hạn khác		12.172.948.448	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.266.074.218.401</b>	<b>930.550.425.371</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.264.146.718.288	928.690.653.804
222	Nguyên giá		1.499.961.850.034	1.078.629.188.436
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(235.815.131.746)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.927.500.113	1.859.771.567
228	Nguyên giá		3.546.779.508	3.066.522.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.619.279.395)	(1.206.750.933)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.183.242.506.531</b>	<b>373.063.990.238</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	2.183.242.506.531	373.063.990.238
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư chính dài hạn</b>		<b>8.990.104.606.974</b>	<b>144.891.093.397</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.1	8.794.094.342.777	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	196.010.264.197	144.891.093.397
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>832.305.546.406</b>	<b>520.320.624.004</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	767.390.486.310	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	29.3	6.520.781.331	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác	15	20.000.000.000	20.000.000.000
269	4. Lợi thế thương mại		38.394.278.765	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>25.099.759.543.596</b>	<b>10.341.488.570.729</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>18.265.340.077.108</b>	<b>7.256.411.698.762</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>18.204.038.957.780</b>	<b>7.201.030.430.767</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	653.800.277.708	355.795.734.215
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	8.358.123.757.062	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	170.119.961.540	112.895.024.717
314	4. Phải trả người lao động		185.877.132	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	1.979.187.149.642	1.289.607.770.614
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	3.343.479.455.694	778.346.481.680
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	3.699.142.479.002	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>61.301.119.328</b>	<b>55.381.267.995</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.498.347.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	7.107.912.963	7.149.319.503
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18.3	32.694.858.387	26.740.500.514
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.834.419.466.488</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.834.419.466.488</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	21	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21	1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21	2.647.997.937.214	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21	2.364.206.464.864	1.883.275.121.967
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.883.275.121.967	1.079.773.462.578
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		480.931.342.897	803.501.659.389
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	620.413.314.410	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>25.099.759.543.596</b>	<b>10.341.488.570.729</b>

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.253.068.218.533	143.432.305.783
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.253.068.218.533	143.432.305.783
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.263.440.888.606)	(96.719.544.619)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		989.627.329.927	46.712.761.164
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	79.594.887.010	412.619.627.430
22	7. Chi phí tài chính	25	(43.887.649.535)	(34.095.736.024)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(42.864.640.874)</i>	<i>(33.991.367.379)</i>
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	13.1	(145.059.470.641)	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	(211.818.739.660)	(16.552.555.262)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(62.305.514.369)	(18.208.708.099)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		606.150.842.732	390.475.389.209
31	12. Thu nhập khác	27	20.192.235.006	4.320.821.465
32	13. Chi phí khác	27	(1.513.723.319)	(18.971.121.503)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	27	18.678.511.687	(14.650.300.038)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		624.829.354.419	375.825.089.171
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(173.533.995.320)	(3.867.278.722)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	2.058.310.952	2.025.141.996
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		453.353.670.051	373.982.952.445
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	21.1	480.931.342.897	373.816.346.945
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22	(27.577.672.846)	166.605.500

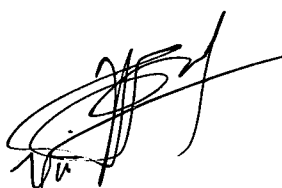
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	4.008	3.115
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	4.008	3.115



Đoàn Thị Hà  
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>624.829.354.419</b>	<b>375.825.089.171</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		49.837.658.009	25.214.581.520
03	Các khoản dự phòng		(8.744.873.038)	-
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		220.609.626.059	(412.548.231.804)
06	Chi phí lãi vay	25	42.864.640.874	33.991.367.379
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>929.396.406.323</b>	<b>22.482.806.266</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(286.481.160.673)	(257.705.128.994)
10	Tăng hàng tồn kho		(923.692.387.003)	(2.957.333.965.881)
11	Tăng các khoản phải trả		4.568.500.253.706	3.135.127.806.524
12	Tăng chi phí trả trước		(143.787.443.391)	(124.143.739.259)
14	Tiền lãi vay đã trả		(350.000.000)	(53.365.015.301)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(128.165.546.823)	(12.561.677.124)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>4.015.420.122.139</b>	<b>(247.498.913.769)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(420.620.694.111)	(13.876.027.000)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(2.640.000.000.000)	(3.594.000.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		2.670.045.124.005	5.326.495.657.255
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào công ty con và các đơn vị khác		(6.610.664.334.182)	(23.490.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.408.829.200	500.247.400.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		146.592.407.136	159.499.405.329
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(6.851.238.667.952)</b>	<b>2.354.876.435.584</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		3.029.000.000.000	369.518.038.507
34	Tiền trả nợ gốc vay		(172.755.808.740)	(1.514.156.105.150)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(939.964.899.900)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>2.856.244.191.260</b>	<b>(2.084.602.966.543)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		20.425.645.447	22.774.555.272
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		170.396.873.128	18.714.197.516
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	190.822.518.575	41.488.752.788

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

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

Hoạt động chính của Nhóm 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 canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Nhóm 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 30 tháng 6 năm 2017 là: 291 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 325).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100,00	100,00	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	70,00	70,00	Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo (*)	62,31	89,02	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (*)	54,25	77,50	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
5	Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (*)	63,00	90,00	38 Phạm Văn Cội, Xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
6	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (*)	44,80	64,00	Thôn Đưng K’Si, Xã Đa Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.5 Cơ sở hợp nhất** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho** (tiếp theo)

*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.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa                        | - | chi phí mua theo phương bình quân gia quyền   |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường 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 nguyên vật liệu, thành phẩm, bất động sản để bán, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ

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 giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

11  
SỐ  
T  
T  
Đ  
H  
H  
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

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

**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	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình khác	5 - 10 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 Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

**3.10. Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

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

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

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

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

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

##### *Đầu tư góp vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

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

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu 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*

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

*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 cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán 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 Nhóm Công ty 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**4.1 Mua Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco"), một công ty con mới**

Vào ngày 3 tháng 5 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 70% phần vốn góp trong Công ty VinEco từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (Công ty mẹ) với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.400.165.000.000 VND và theo đó, Công ty VinEco trở thành công ty con của Công ty.

Công ty VinEco là một công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4106000166 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 17 tháng 4 năm 2015 và sửa đổi lần gần nhất vào ngày 3 tháng 5 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty VinEco là canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.

Tại ngày 3 tháng 5 năm 2017, Công ty VinEco đang sở hữu 4 công ty con bao gồm: Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo, Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai - VinEco, Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri và Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát. Thông qua giao dịch mua Công ty VinEco, Công ty cũng sở hữu gián tiếp các công ty con nói trên.

21/06/2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**4.1 Mua Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco"), một công ty con mới (tiếp theo)**

Ban Tổng giám đốc đánh giá rằng đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới một sự kiểm soát chung của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Do đó, Ban Tổng giám đốc đã áp dụng phương pháp hợp nhất lợi ích để ghi nhận giao dịch này.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty VinEco tại ngày mua được trình bày dưới đây.

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ tại  
ngày mua

**Tài sản**

Tiền và tương đương tiền	74.875.065.818
Phải thu và tài sản ngắn hạn khác	866.521.248.114
Tài sản dài hạn	2.123.296.000.956
	<b>3.064.692.314.888</b>

**Nợ phải trả**

**1.375.673.442.023**

**Tổng tài sản thuần**

**1.689.018.872.865**

Cổ đông không kiểm soát

(647.990.987.256)

Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 21.1)

359.137.114.391

**Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

**1.400.165.000.000**

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con

74.875.065.818

Tiền chi để mua công ty con

(1.400.165.000.000)

**Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua**

**(1.325.289.934.182)**

**4.2 Mua Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"), một công ty liên kết mới**

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 23,4% cổ phần của Công ty Vincommerce từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.665.550.000.000 VND.

Công ty Vincommerce là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104918404 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 20 tháng 9 năm 2010 và sửa đổi lần gần nhất vào ngày 28 tháng 9 năm 2016. Hoạt động chính của Công ty Vincommerce là bán lẻ tại các siêu thị, cửa hàng tiện ích, trung tâm thương mại và qua sàn giao dịch điện tử, và kinh doanh vật liệu xây dựng.

02-  
: TY  
: H  
YO  
NAI  
: AN  
: OI  
- T.  
=

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**4.3 Mua Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail"), một công ty liên kết mới**

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 29,12% cổ phần của Công ty Vincom Retail từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 4.416.510.830.000 VND và theo đó, Công ty Vincom Retail trở thành công ty liên kết của Công ty.

Công ty Vincom Retail là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 11 tháng 4 năm 2012 và sửa đổi lần gần nhất vào ngày 6 tháng 7 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty Vincom Retail là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Ban Tổng giám đốc đánh giá rằng đây là giao dịch mua công ty liên kết dưới một sự kiểm soát chung của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Vì vậy, chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng với giá trị tài sản thuần của Công ty trong Công ty Vincom Retail được ghi nhận vào "quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu".

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	862.250.076	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	172.660.268.499	151.993.975.776
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>17.300.000.000</u>	<u>17.300.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>190.822.518.575</u></b>	<b><u>170.396.873.128</u></b>

(\*) Các khoản 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	183.110.411.095	74.079.585.737
Phải thu từ hoạt động nông nghiệp	96.464.387.223	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	12.863.703.247	9.077.782.213
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	1.298.348.305	7.623.791.408
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và các hoạt động khác	33.747.306.868	81.952.714.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>327.484.156.738</b>	<b>172.733.874.117</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng</i>	238.988.119.309	99.873.795.118
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	88.496.037.429	72.860.078.999
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trả trước cho người bán	694.996.603.434	282.383.769.037
- Đối tác doanh nghiệp	112.171.759.101	95.329.404.575
- Đối tác doanh nghiệp	111.873.649.000	-
- Đối tác doanh nghiệp	48.672.537.391	45.879.524.541
- Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý duy tu hạ tầng đô thị quận Cầu Giấy	35.670.012.109	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	10.120.265.274
- Các khoản trả trước khác	376.488.380.559	95.384.562.538
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	59.011.755.148	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>754.008.358.582</b>	<b>282.383.769.037</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(7.063.761.765)	(6.208.708.798)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu cổ tức (*)	150.042.068.186	-	-	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	78.979.616.139	-	22.572.457.107	-
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	17.663.333.334	-	85.791.310.826	-
Phải thu khác	79.258.061.824	-	31.431.125.119	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>325.943.079.483</b>	<b>-</b>	<b>139.794.893.052</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	38.552.767.475		30.937.231.084	
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	287.390.312.008		108.857.661.968	

(\*) Đây là cổ tức từ Công ty Vincom Retail theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL JSC của Công ty Vincom Retail.

**8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:				
- <i>Phải thu các khách hàng doanh nghiệp khác</i>	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- <i>Các khoản trả trước cho nhà thầu</i>	7.063.761.765	-	6.208.708.798	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.873.680.624</b>	<b>-</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</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	4.335.619.477.120	-	4.110.640.411.124	-
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Skylake Phạm Hùng	781.114.215.158	-	181.542.301.414	-
Chi phí thực hiện dự án BT (i)	629.307.040.411	-	433.640.193.071	-
Nguyên liệu, vật liệu	68.318.494.176	-	5.509.045.621	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang về nông nghiệp	57.804.357.551	(11.731.648.268)	-	-
Hàng hóa	17.993.078.885	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	6.436.206.426	-	2.068.123.961	-
Khác	53.045.551.297	-	84.734.120.161	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.949.638.421.024</b>	<b>(11.731.648.268)</b>	<b>4.818.134.195.352</b>	<b>-</b>

(i) Đây là giá trị đã thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, thuộc địa phận quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội 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).

11/2017 R C K2/11

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	815.527.511.502	183.129.380.743	8.291.176.290	71.681.119.901	-	1.078.629.188.436	
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	94.378.176.545	13.600.262.858	-	-	-	107.978.439.403	
- Tăng do hợp nhất kinh doanh và mua mới trong kỳ	218.569.321.386	89.742.998.274	3.701.935.325	401.126.958	5.342.466.840	317.757.848.783	
- Thanh lý trong kỳ	(2.432.406.843)	(1.171.219.745)	(300.000.000)	-	(500.000.000)	(4.403.626.588)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	1.126.042.602.590	285.301.422.130	11.693.111.615	72.082.246.859	4.842.466.840	1.499.961.850.034	
Đã khấu hao hết	1.731.129.026	4.286.805.556	1.707.272.727	1.845.375.133	-	9.570.582.442	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	63.306.714.124	65.100.064.774	4.922.775.854	16.608.979.880	-	149.938.534.632	
- Khấu hao trong kỳ	23.174.236.072	20.783.310.458	804.856.231	3.666.297.396	201.441.072	48.630.141.229	
- Tăng do hợp nhất kinh doanh và mua mới trong kỳ	29.134.797.992	6.707.097.201	913.041.086	94.934.709	827.694.609	37.677.565.597	
- Thanh lý trong kỳ	(218.034.024)	(196.409.020)	-	-	(16.666.668)	(431.109.712)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	115.397.714.164	92.394.063.413	6.640.673.171	20.370.211.985	1.012.469.013	235.815.131.746	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	752.220.797.378	118.029.315.969	3.368.400.436	55.072.140.021	-	928.690.653.804	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	1.010.644.888.426	192.907.358.717	5.052.438.444	51.712.034.874	3.829.997.827	1.264.146.718.288	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	450.722.500	2.615.800.000	3.066.522.500
- Mua trong kỳ	103.260.000	-	103.260.000
- Tặng do hợp nhất kinh doanh và mua mới trong kỳ	376.997.008	-	376.997.008
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>930.979.508</u>	<u>2.615.800.000</u>	<u>3.546.779.508</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	163.224.521	1.043.526.412	1.206.750.933
- Hao mòn trong kỳ	144.328.468	268.199.994	412.528.462
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>307.552.989</u>	<u>1.311.726.406</u>	<u>1.619.279.395</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>287.497.979</u>	<u>1.572.273.588</u>	<u>1.859.771.567</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>623.426.519</u>	<u>1.304.073.594</u>	<u>1.927.500.113</u>

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Các dự án xây dựng cơ bản phục vụ nông nghiệp	1.516.611.491.149	-
Chi phí xây dựng cấu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Gardenia	372.424.125.256	311.989.473.080
Chi phí xây dựng cấu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Skylake	233.170.383.841	-
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	473.574.079	511.584.952
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.183.242.506.531</u></b>	<b><u>373.063.990.238</u></b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh 13.1)	8.794.094.342.777	-	8.794.094.342.777	-	-	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	7.249.873.884.126	-	7.249.873.884.126	-	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	1.544.220.458.651	-	1.544.220.458.651	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 13.2)	196.010.264.197	-	196.010.264.197	144.891.093.397	-	144.891.093.397
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	70.257.600.000	-	70.257.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	54.528.000.000	-	54.528.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần VinpearlLand	44.155.614.197	-	44.155.614.197	44.155.614.197	-	44.155.614.197
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	26.959.050.000	-	26.959.050.000	26.959.050.000	-	26.959.050.000
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	100.000.000	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	-	10.000.000	10.000.000	-	10.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.990.104.606.974</b>	-	<b>8.990.104.606.974</b>	<b>144.891.093.397</b>	-	<b>144.891.093.397</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**13.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Công ty Cổ phần Vincom Retail	441.651.083	-	29,12
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	166.555.000	-	23,40	-

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị

**Giá trị đầu tư:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-
Tăng giá trị đầu tư	9.089.195.881.604
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	9.089.195.881.604

**Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-
Phần lỗ từ công ty liên kết trong kỳ Cổ tức được chia trong kỳ	(145.059.470.641) (150.042.068.186)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	(295.101.538.827)

**Giá trị còn lại**

- Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-
- Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	8.794.094.342.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	2.448.000	0,82%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	2.300.000	-	8,52%	-
Công ty Cổ phần Vinpearlland	1.287.966	1.287.966	1%	1%
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	834.000	834.000	1%	1%
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	-	30.000	-	3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát Triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	10.000	10.000	0,02%	0,02%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%	0,002%

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 30 tháng 6 năm 2017.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	397.103.996.139	265.371.459.933
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	84.322.738.156	46.718.823.151
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.917.361.366	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.172.046.337	4.855.959.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>505.516.141.998</b>	<b>318.087.088.795</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất và lấy đất trả trước (*)	652.859.333.216	463.242.494.265
Công cụ, dụng cụ	18.491.879.535	25.123.329.741
Chi phí trả trước dài hạn khác	96.039.273.559	7.492.329.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>767.390.486.310</b>	<b>495.858.153.624</b>

(\*) 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 một phần diện tích đất thuê thuộc Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside được Nhà nước bồi hoàn và phần diện tích đất thuê của các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	1.320.406.407.250	-
Tài sản ngắn hạn khác (ii)	92.105.247.890	92.105.247.890
	<b>1.412.511.655.140</b>	<b>92.105.247.890</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (iii)	20.000.000.000	20.000.000.000
	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.392.375.247.890</b>	<b>112.105.247.890</b>

- (i) Chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vincom Retail.
- (ii) Đây là giá trị hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Công ty Điện lực Long Biên.
- (iii) 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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán	481.528.999.753	481.528.999.753	206.797.603.302	206.797.603.302	
- Đối tác doanh nghiệp	48.288.635.704	48.288.635.704	29.041.269.501	29.041.269.501	
- Đối tác doanh nghiệp	47.467.452.005	47.467.452.005	9.779.172.730	9.779.172.730	
- Đối tác doanh nghiệp	42.582.167.075	42.582.167.075	-	-	
- Đối tác doanh nghiệp	37.593.051.953	37.593.051.953	10.177.024.701	10.177.024.701	
- Công ty Cổ phần Bé tông Hà Thanh	8.651.268.819	8.651.268.819	21.222.347.879	21.222.347.879	
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	-	-	12.304.876.108	12.304.876.108	
- Phải trả đối tượng khác	296.946.424.197	296.946.424.197	124.272.912.383	124.272.912.383	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	172.271.277.955	172.271.277.955	148.998.130.913	148.998.130.913	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>653.800.277.708</b>	<b>653.800.277.708</b>	<b>355.795.734.215</b>	<b>355.795.734.215</b>	

#### 16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thuế thu nhập cá nhân	240.000.091	7.724.117.647	(7.231.656.985)	732.460.753
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
(Thuyết minh số 29.2)	51.980.395.287	211.971.936.560	(128.165.546.823)	135.786.785.024
Thuế giá trị gia tăng	46.235.732.249	381.278.171.494	(394.852.883.356)	32.661.020.387
Các khoản phải nộp nhà nước khác	14.438.897.090	7.631.589.456	(21.130.791.170)	939.695.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.895.024.717</u></b>	<b><u>608.605.815.157</u></b>	<b><u>(551.380.878.334)</u></b>	<b><u>170.119.961.540</u></b>

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

**18.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	1.333.570.817.300	815.156.870.300
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	285.982.773.441	300.745.297.417
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	109.819.985.655	56.545.863.515
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	96.825.237.923	95.198.735.141
Trích trước lãi vay	55.928.648.894	-
Trích trước cho chương trình Tri ân	12.649.452.998	13.579.971.856
Các khoản chi phí phải trả khác	84.410.233.431	8.381.032.385
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.979.187.149.642</u></b>	<b><u>1.289.607.770.614</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.919.855.621.707</i>	<i>1.289.607.770.614</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>59.331.527.935</i>	<i>-</i>

**18.2 Chi phí phải trả dài hạn**

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

**18.3 Dự phòng phải trả dài hạn**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	2.051.214.430.000	-
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Skylake	730.021.874.917	104.953.028.337
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gardenia	522.303.555.780	655.650.356.909
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	39.939.594.997	17.743.096.434
	<b><u>3.343.479.455.694</u></b>	<b><u>778.346.481.680</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	7.107.912.963	7.149.319.503
	<b><u>7.107.912.963</u></b>	<b><u>7.149.319.503</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.350.587.368.657</u></b>	<b><u>785.495.801.183</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>1.295.612.868.208</i>	<i>780.384.194.152</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>2.054.974.500.449</i>	<i>5.111.607.031</i>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng	-	-	124.315.541.681	(37.755.808.740)	86.559.732.941	86.559.732.941	
Vay ngắn hạn từ khách hàng	-	-	4.582.746.061	-	4.582.746.061	4.582.746.061	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	-	3.743.000.000.000	(135.000.000.000)	3.608.000.000.000	3.608.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	-	<b>3.871.898.287.742</b>	<b>(172.755.808.740)</b>	<b>3.699.142.479.002</b>	<b>3.699.142.479.002</b>	

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày bắt đầu	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay
Ngân hàng Maybank – Chi nhánh Hà Nội	6,5%	Không có	Ngày 16 tháng 11 năm 2016	Ngày 16 tháng 11 năm 2017	24.510.804.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	3,5%	Không có	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2017 đến 30 tháng 6 năm 2017	Từ 16 tháng 10 năm 2017 đến ngày 15 tháng 1 năm 2018	42.678.743.083
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	5%	Không có	Từ ngày 9 tháng 10 năm 2016 đến ngày 31 tháng 5 năm 2017	Từ ngày 4 tháng 10 năm 2017 đến ngày 26 tháng 5 năm 2018	19.370.185.858
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>86.559.732.941</b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VND					
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.079.773.462.578	-	24.468.464.212	2.306.043.676.790
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	373.816.346.945	-	166.605.500	373.982.952.445
Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	1.067.869.504	-	(24.557.869.506)	(23.490.000.002)
Ngày 30 tháng 6 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.454.657.679.027	-	77.200.206	2.656.536.629.233
<b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.883.275.121.967	-	-	3.085.076.871.967
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	480.931.342.897	-	(27.577.672.846)	453.353.670.051
Mua công ty con mới trong kỳ (Thuyết minh số 4)	-	-	-	(359.137.114.391)	647.990.987.256	288.853.872.865
Mua công ty liên kết mới trong kỳ (Thuyết minh số 4)	-	-	-	3.007.135.051.605	-	3.007.135.051.605
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	2.364.206.464.864	2.647.997.937.214	620.413.314.410	6.834.419.466.488



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
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 (2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

**22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Số đầu kỳ</b>	-	24.468.464.212
Mua các công ty con mới trong kỳ (Thuyết minh số 4)	647.990.987.256	-
(Lỗ)/lợi nhuận được chia	(27.577.672.846)	166.605.500
Mua thêm cổ phần trong công ty con từ cổ đông không kiểm soát	-	(24.557.869.506)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>620.413.314.410</b>	<b>77.200.206</b>

**23. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.253.068.218.533</b>	<b>143.432.305.783</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.031.892.314.416	-
Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp	128.759.197.009	-
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ nhà hàng	59.639.122.115	75.859.161.179
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán bất động sản và các hoạt động khác	32.777.584.993	67.573.144.604
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.253.068.218.533</b>	<b>143.432.305.783</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu đối với bên khác	2.229.130.520.051	75.859.161.179
Doanh thu đối với bên liên quan	23.937.698.482	67.573.144.604

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	78.464.429.644	71.883.607.913
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	340.664.623.891
Doanh thu tài chính khác	1.130.457.366	71.395.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.594.887.010</u></b>	<b><u>412.619.627.430</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	989.383.382.489	10.619.862.806
Giá vốn bán hàng nông nghiệp	180.859.028.482	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	75.884.241.189	74.127.922.039
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	17.314.236.446	11.971.759.774
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.263.440.888.606</u></b>	<b><u>96.719.544.619</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	42.864.640.874	33.991.367.379
Chi phí tài chính khác	1.023.008.661	104.368.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.887.649.535</u></b>	<b><u>34.095.736.024</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	206.598.188.808	12.983.255.972
Chi phí nhân công	1.599.035.077	3.067.870.947
Chi phí bán hàng khác	3.621.515.775	501.428.343
	<b>211.818.739.660</b>	<b>16.552.555.262</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.244.362.922	3.646.890.988
Chi phí nhân công	17.410.128.392	9.543.057.456
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.651.023.055	5.018.759.655
	<b>62.305.514.369</b>	<b>18.208.708.099</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>274.124.254.029</b>	<b>34.761.263.361</b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>20.192.235.006</b>	<b>4.320.821.465</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	8.881.666.521	2.822.048.479
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	8.506.205.867	-
Thu nhập khác	2.804.362.618	1.498.772.986
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.513.723.319</b>	<b>18.971.121.503</b>
Các khoản phạt	-	18.971.121.503
Chi phí khác	1.513.723.319	-
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC</b>	<b>18.678.511.687</b>	<b>(14.650.300.038)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	413.700.283.846	17.709.744.714
Chi phí nhân công	113.730.407.389	31.516.329.791
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	49.837.658.009	25.214.581.520
Chi phí dịch vụ mua ngoài	211.995.251.063	24.935.282.467
Chi phí phát triển bất động sản	1.458.642.238.798	2.734.241.194.929
Chi phí khác	24.483.560.057	32.045.685.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.272.389.399.162</u></b>	<b><u>2.865.662.818.865</u></b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	175.221.707.944	3.867.278.722
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.687.712.624)	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.058.310.952)</u>	<u>(2.025.141.996)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>171.475.684.368</u></b>	<b><u>1.842.136.726</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	624.829.354.419	375.825.089.171
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	124.965.870.884	75.165.017.834
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Phần lỗ trong công ty liên kết	29.011.894.128	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	19.449.428.316	-
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	2.126.207.026	-
Điều chỉnh chi phí khác	413.686.485	208.243.170
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.687.712.624)	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	(1.070.508.758)	-
Điều chỉnh chi phí khác	(1.610.648.135)	-
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	(68.233.444.778)
Lỗ năm trước chuyển sang	(122.532.954)	(5.297.679.500)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>171.475.684.368</b>	<b>1.842.136.726</b>

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**29.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>624.829.354.419</b>	<b>375.825.089.171</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Phần lỗ trong công ty liên kết	145.059.470.641	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	19.413.320.608	10.125.709.979
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	10.631.035.132	-
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao	(14.474.309.641)	-
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	(341.167.223.891)
Lãi từ sáp nhập với công ty con	-	471.702.329
Chi phí không được khấu trừ khác	(5.984.808.238)	569.513.513
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>779.474.062.921</b>	<b>45.824.791.101</b>
<i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>843.363.649.970</i>	<i>-</i>
<i>Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con</i>	<i>33.357.554.532</i>	<i>45.824.791.101</i>
<i>Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con</i>	<i>(97.247.141.581)</i>	<i>-</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(612.664.768)</i>	<i>(26.488.397.501)</i>
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành</b>	<b>876.108.539.734</b>	<b>19.336.393.600</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>843.363.649.970</i>	<i>-</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh thông thường và hoạt động khác</i>	<i>32.744.889.764</i>	<i>19.336.393.600</i>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành</b>	<b>175.221.707.944</b>	<b>3.867.278.722</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.687.712.624)	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh</b>	<b>173.533.995.320</b>	<b>3.867.278.722</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	51.980.395.287	11.344.748.832
Thuế TNDN phải trả phát sinh từ giao dịch mua công ty con mới	834.026.233	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	51.200.721.084	5.511.368.715
Quyết toán thuế TNDN cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	(13.596.806.077)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(128.165.546.823)	(12.561.677.124)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ (Thuyết minh số 17)</b>	<b>135.786.785.024</b>	<b>8.161.719.145</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được trừ	3.882.664.122	-	3.882.664.123	2.025.141.996
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	2.638.117.209	4.462.470.380	(1.824.353.171)	-
	<b>6.520.781.331</b>	<b>4.462.470.380</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>2.058.310.952</b>	<b>2.025.141.996</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kể từ hoạt động khác với tổng giá trị là 489.442.973.494 VND (31 tháng 12 năm 2016: 18.044.513.400 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

*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 30/6/2017</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2017</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
2015	2020	70.510.806.819	(2.674.282.218)	-	67.836.524.601
2016	2021	306.314.793.912	-	-	306.314.793.912
2017	2022	97.247.141.581	-	-	97.247.141.581
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>706.733.978.620</b>	<b>(217.291.005.126)</b>	<b>-</b>	<b>489.442.973.494</b>

(\*) 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. Tuy nhiên, lỗ tính thuế của các công ty con vẫn chưa được quyết toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 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	Cho vay	180.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(1.850.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	31.643.499.999
		Lãi vay đã thu	(32.850.999.999)
		Vay ngắn hạn	(959.000.000.000)
		Thanh toán tiền vay	535.000.000.000
		Phải trả quản lí dòng tiền tập trung	(3.314.838.774.043)
		Phải thu quản lí dòng tiền tập trung	3.371.245.933.075
		Chi phí lãi vay phải trả	(23.080.361.246)
		Phải trả mua cổ phần	(7.482.225.830.000)
		Thanh toán tiền mua cổ phần	5.432.715.000.000
		Phí dịch vụ quản lí phải trả	(23.101.791.540)
		Phí dịch vụ quản lí đã trả	24.077.607.330
		Phí sử dụng thương hiệu phải trả	(13.994.977.993)
		Phí sử dụng thương hiệu đã trả	24.405.776.288
Chi phí chi hộ phải thu	33.455.642.609		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc mua cổ phần	1.200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	900.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(410.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	17.637.222.223
		Lãi vay đã thu	(87.216.388.890)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Cho vay	200.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(40.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	1.991.111.111
		Doanh thu bán nông sản	290.434.463.255
		Nhận thanh toán bán nông sản	(266.683.205.295)
		Mua vật liệu xây dựng	(524.564.283.080)
		Thanh toán tiền vật liệu xây dựng	475.955.069.917
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	450.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(405.844.385.803)
		Lãi vay phải thu	14.687.000.942
		Lãi vay đã thu	(19.764.779.211)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn Lãi vay phải trả	(300.000.000.000) (200.000.000)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn Lãi vay phải trả	(2.350.000.000.000) (30.829.166.666)
Công ty CP Phát triển thể thao và giải trí Mỹ Trí	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi gốc cho vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu Phải trả chi phí chuyển nhượng cổ phần Thanh toán chi phí chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000 (450.000.000.000) 2.362.500.000 (2.362.500.000) (16.358.400.000) 16.358.400.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	(30.000.000.000)
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu phí tư vấn đã nhận Vay ngắn hạn Lãi vay phải trả Phí tư vấn phải trả Phí tư vấn đã trả	(12.584.309.222) (100.000.000.000) (1.652.777.778) (62.611.579.430) 148.234.274.197
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu	900.000.000.000 7.781.666.666 (2.531.666.666)
Công ty CP đầu tư bất động sản Prime Land	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận chuyển nhượng cổ phần	54.528.000.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn Thanh toán tiền vay Phí tư vấn phải trả Phí tư vấn đã trả	(100.000.000.000) 100.000.000.000 (6.217.480.462) 6.217.480.462
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu bán nông sản Phí tư vấn phải trả Phí tư vấn đã trả	39.426.293.481 (1.920.471.101) 11.476.045.273
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Lãi vay phải thu	50.000.000.000 554.166.667

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi tiền cho vay	(3.278.898.900.000)
		Cán trừ gốc cho vay và gốc đi vay	(208.182.425.076)
		Cán trừ gốc cho vay và khoản phải trả	(8.867.750.838)
		Cho vay	859.000.000.000
		Phải thu tiền bán khoản đầu tư	501.000.000.000
		Nhận tiền bán khoản đầu tư	(501.000.000.000)
		Nhận tiền trả lãi	(44.125.494.234)
		Cán trừ lãi vay	(29.853.859.634)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	1.778.396.446.908
		Thu tiền từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	(1.744.198.656.734)
		Phải trả lãi vay	(12.954.672.934)
		Trả cổ tức cho	939.964.899.900
		Đi vay	(369.518.038.507)
		Trả gốc vay	874.156.105.150
Trả lại khoản đặt cọc	77.535.805.812		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	74.330.404.521
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(176.160.233.077)
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 7	Cùng Tập đoàn	Tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng	41.604.847.080
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên phát	Cùng Tập đoàn	Cho vay	1.650.000.000.000
		Thu tiền cho vay	(1.300.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	33.404.166.667
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cùng Tập đoàn	Thu hộ phải trả	(56.841.420.000)
		Thu hộ đã trả	56.841.420.000

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất 7%/năm, đồng thời cũng cho các bên liên quan vay với lãi suất là 7%/năm.

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Bán nông sản	43.017.718.495	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	39.392.417.481	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	2.181.503.472	1.749.697.048
Công ty TNHH 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	605.331.510	4.904.640.000
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	3.299.066.471	1.636.353.982
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>88.496.037.429</b>	<b>72.860.078.999</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b> (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước tiền công xây dựng	46.457.952.325	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước tiền hàng	12.509.783.522	-
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước tiền hàng	44.019.301	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>59.011.755.148</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 7)				
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	150.042.068.186	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu dòng tiền tập trung	78.979.616.139	22.572.457.107
		Chi hộ phải thu	37.291.206.870	-
		Lãi vay phải thu	1.052.693.400	1.207.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	5.755.555.556	75.334.722.223
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	4.112.500.000	9.190.278.269
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	5.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	1.991.111.111	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.915.560.746	552.704.369
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>287.390.312.008</u></b>	<b><u>108.857.661.968</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 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>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 16 tháng 11 năm 2017	900.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 25 tháng 11 năm 2017	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 15 tháng 11 năm 2017	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	7%	Không có	Ngày 10 tháng 11 năm 2017	160.000.000.000
Công ty TNHH Vinpearlland	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 05 tháng 11 năm 2017	50.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>2.360.000.000.000</b>

Chi tiết các khoản cho 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>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 7 năm 2017	1.670.000.000.000
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 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 Năng lượng Hải Linh	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 21 tháng 10 năm 2017	4.200.738.202
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>2.390.045.124.005</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>					
Công ty Cổ phần Đô thị Sài Đồng	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 17 tháng 10 năm 2017	2.350.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 26 tháng 5 năm 2018	828.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 29 tháng 6 năm 2018	300.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 7 tháng 4 năm 2018	100.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 11 tháng 4 năm 2018	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>3.608.000.000.000</b>

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả chi phí xây dựng	136.411.533.775	33.830.783.761
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua quà tặng	12.450.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	6.046.604.164	25.012.726.388
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí bảo vệ phải trả	4.373.114.659	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	4.255.440.303	7.286.497.714
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	4.034.221.289	58.790.515.720
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	986.790.683	24.077.607.330
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	3.713.573.082	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>172.271.277.955</b>	<b>148.998.130.913</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty CP Đô Thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	30.829.166.666	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	26.037.083.491	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.652.777.778	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí bảo vệ phải trả	812.500.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>59.331.527.935</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả khác</b> (Thuyết minh số 19)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí chuyển nhượng cổ phần phải trả	2.049.510.830.000	4.796.809.226
		Phải trả khác	122.748.930	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi trả hộ	4.750.525.142	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	590.396.377	314.797.805
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.054.974.500.449</b>	<b>5.111.607.031</b>
<b>Các giao dịch với các bên liên quan khác</b>				
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lương và thưởng			558.416.756	388.248.218
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>558.416.756</b>	<b>388.248.218</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. 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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	480.931.342.897	373.816.346.945
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>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</b>	<b><u>480.931.342.897</u></b>	<b><u>373.816.346.945</u></b>
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	-	-
<b>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.</b>	<b><u>119.995.800</u></b>	<b><u>119.995.800</u></b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.008	3.115
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.008	3.115



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Nhóm Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Dưới 1 năm	6.050.364.181	-
Trên 1 - 5 năm	20.416.870.499	8.344.682.214
Trên 5 năm	320.372.173.710	250.381.924.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>346.839.408.390</u></b>	<b><u>258.726.607.032</u></b>

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai Dự án Vinhomes Gardenia và Dự án Vinhomes Skylake. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 ước tính là 2.739 tỷ VND.

**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 m<sup>2</sup>) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m<sup>2</sup>) thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo;
- (ii) Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm bàn giao lại các hạng mục: đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở, đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế) và đất trường học (trung học cơ sở) của dự án Khu đô thị chức năng Thành phố Xanh – Vinhomes Gardenia cho cơ quan chức năng sau khi xây dựng xong các hạng mục này;
- (iii) Theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/TRANSERCO-SĐ và số 08/TRANSERCO-SĐ, Công ty Sài Đồng chịu trách nhiệm thu xếp 100% nguồn vốn để thực hiện các dự án trên hai khu đất tại phố Nguyễn Công Trứ và phố Láng Hạ; và
- (iv) Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại Dự án Vinhomes Gardenia và Dự án Vinhomes Skylake của Nhóm Công ty: Theo các Thỏa thuận Hỗ trợ lãi suất ba (3) bên giữa Nhóm Công ty, các khách hàng mua bất động sản tại Dự án Vinhomes Gardenia và Dự án Vinhomes Skylake của Nhóm Công ty và một số ngân hàng, Nhóm Công ty cam kết hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ngân hàng trong thời hạn cam kết.

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm 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 Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp	Hoạt động nhà hàng và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	2.031.892.314.416	140.033.635.069	83.419.438.661	(2.277.169.613)	2.253.068.218.533
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.031.892.314.416	140.033.635.069	83.419.438.661	(2.277.169.613)	2.253.068.218.533
Giá vốn các bộ phận	1.005.474.865.352	192.133.466.542	93.198.477.635	(27.365.920.923)	1.263.440.888.606
Kết quả	1.026.417.449.064	(52.099.831.473)	(9.779.038.974)	25.088.751.310	989.627.329.927
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận					(364.797.975.504)
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					624.829.354.419
Lợi nhuận trước thuế					(171.475.684.368)
Chi phí thuế TNDN					<b>453.353.670.051</b>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>					
Tài sản và công nợ					11.806.836.969.254
Tài sản bộ phận	7.713.216.440.515	2.687.778.238.180	1.495.247.419.312	(89.405.128.753)	13.292.922.574.342
Tài sản không phân bổ (*)					
<b>Tổng tài sản</b>	<b>7.713.216.440.515</b>	<b>2.687.778.238.180</b>	<b>1.495.247.419.312</b>	<b>(89.405.128.753)</b>	<b>25.099.759.543.596</b>
Công nợ bộ phận	11.966.351.444.482	341.446.463.353	4.134.412.387	(14.302.498.751)	12.297.629.821.471
Công nợ không phân bổ (*)					5.967.710.255.637
<b>Tổng công nợ</b>	<b>11.966.351.444.482</b>	<b>341.446.463.353</b>	<b>4.134.412.387</b>	<b>(14.302.498.751)</b>	<b>18.265.340.077.108</b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	<i>Kinh doanh bất động sẵn và các dịch vụ liên quan</i>	<i>Kinh doanh nhà hàng và hoạt động khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu	67.573.144.604	75.859.161.179	-	143.432.305.783
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	67.573.144.604	75.859.161.179	-	143.432.305.783
Giá vốn các bộ phận	(10.619.862.806)	(86.099.681.813)	-	(96.719.544.619)
Kết quả	56.953.281.798	(10.240.520.634)	-	46.712.761.164
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận				329.112.328.007
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)				375.825.089.171
Lợi nhuận trước thuế				(1.842.136.726)
Chi phí thuế TNDN				<b>373.982.952.445</b>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				
Tài sản và công nợ				6.232.933.196.957
Tài sản bộ phận	5.137.519.426.806	1.095.413.770.151	-	569.045.496.061
Tài sản không phân bổ (*)				
<b>Tổng tài sản</b>	<b>5.137.519.426.806</b>	<b>1.095.413.770.151</b>	-	<b>6.801.978.693.018</b>
Công nợ bộ phận	3.836.164.030.209	18.019.049.473	-	3.854.183.079.682
Công nợ không phân bổ (*)				291.258.984.103
<b>Tổng công nợ</b>	<b>3.836.164.030.209</b>	<b>18.019.049.473</b>	-	<b>4.145.442.063.785</b>

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm, một công ty con của Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 197.450.000 cổ phần (tương ứng với 40% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia") từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Thông qua giao dịch này, Công ty Hoàng Gia đã trở thành công ty liên kết của Công ty.

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



Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2017