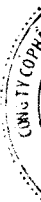


**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển  
Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2016



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 31
<u>Phụ lục</u>	
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với năm trước	32

# 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 trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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 Phạm Thị Kim Dung	Kế toán trưởng

### 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.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 

  
Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.200.200.303.913</b>	<b>3.935.354.622.669</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>170.396.873.128</b>	<b>18.714.197.516</b>
111	1. Tiền		153.096.873.128	15.714.197.516
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	3.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>747.596.757.255</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	747.596.757.255
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.179.254.006.647</b>	<b>1.789.311.594.294</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	246.213.542.903	175.630.262.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	430.281.690.701	125.094.455.650
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.1	2.390.045.124.005	1.336.898.900.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7.2	123.732.276.695	162.706.603.741
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>4.440.357.087.453</b>	<b>1.276.756.764.442</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.440.357.087.453	1.276.756.764.442
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>410.192.336.685</b>	<b>102.975.309.162</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	318.087.088.795	5.826.810.159
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	2.544.526.689
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	2.498.724.424
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		92.105.247.890	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.251.518.088.409</b>	<b>1.874.186.895.753</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>930.550.425.371</b>	<b>967.499.594.015</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	928.690.653.804	965.250.183.870
222	Nguyên giá		1.078.629.188.436	1.063.824.220.116
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(149.938.534.632)	(98.574.036.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.859.771.567	2.249.410.145
228	Nguyên giá		3.066.522.500	2.873.822.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.206.750.933)	(624.412.355)
<b>240</b>	<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>655.755.945.639</b>	<b>175.426.184.833</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	655.755.945.639	175.426.184.833
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>144.891.093.397</b>	<b>188.082.776.109</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12	144.891.093.397	188.082.776.109
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>520.320.624.002</b>	<b>543.178.340.796</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	495.858.153.623	531.927.741.722
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	4.462.470.379	11.250.599.074
268	3. Tài sản dài hạn khác		20.000.000.000	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.451.718.392.322</b>	<b>5.809.541.518.422</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.367.212.398.880</b>	<b>3.503.497.841.632</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.311.831.130.882</b>	<b>3.083.878.951.011</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	349.602.653.623	105.385.851.386
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	4.660.564.894.561	13.715.588.095
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	118.685.635.280	22.565.302.364
314	4. Phải trả người lao động		597.049.859	4.033.421.452
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16.1	1.403.379.332.545	359.223.813.632
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	779.001.565.014	1.745.654.974.082
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	-	833.300.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>55.381.267.998</b>	<b>419.618.890.621</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	7.149.319.503	5.135.000.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	-	340.000.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	16.3	26.740.500.517	52.992.442.643
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.084.505.993.442</b>	<b>2.306.043.676.790</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.084.505.993.442</b>	<b>2.306.043.676.790</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	19	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	19	1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19	1.882.704.243.442	1.079.773.462.578
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.079.773.462.578	542.882.444.584
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		802.930.780.864	536.891.017.994
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	19	-	24.468.464.212
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.451.718.392.222</b>	<b>5.809.541.518.422</b>

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Phạm Thị Kim Dung  
Kế toán trưởng

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2017

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

B02a-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.350.633.839.051	181.027.791.109	1.565.315.226.140	392.459.664.758
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	(11.367.500.000)		(11.367.500.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.350.633.839.051	169.660.291.109	1.565.315.226.140	381.092.164.758
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(722.447.845.429)	(53.430.563.474)	(873.302.942.402)	(232.891.770.031)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		628.185.993.622	116.229.727.635	692.012.283.738	148.200.394.727
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	45.291.162.221	174.121.292.750	548.499.493.077	317.168.234.167
22	7. Chi phí tài chính	23	(14.489.552.122)	(40.034.854.041)	(63.160.883.886)	(164.322.437.442)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(741.326.006)	(34.007.630.423)	(49.289.309.177)	(153.033.102.555)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	110.888.872.195	-	358.301.563.900
25	9. Chi phí bán hàng		(119.165.254.047)	(2.828.090.057)	(139.828.827.092)	(6.197.375.605)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(47.138.991.958)	(58.659.156.393)	(78.238.395.360)	(99.861.694.116)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		492.683.357.716	299.717.792.089	959.283.670.477	553.288.685.631
31	12. Thu nhập khác	24	4.116.731.706	(821.438.979)	11.546.940.912	209.944.745
32	13. Chi phí khác	24	(18.121.261.507)	(4.563.403.259)	(48.336.757.196)	(5.059.486.963)
40	14. Lỗ khác	24	(14.004.529.801)	(5.384.842.238)	(36.789.816.284)	(4.849.542.218)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		478.678.827.915	294.332.949.851	922.493.854.193	548.439.143.413

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

B02a-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015	Năm nay	Năm trước
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.2	(109.295.993.653)	(6.524.286.785)	(113.671.387.300)	(22.085.916.503)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	(8.813.270.690)	11.250.599.073	(6.788.128.694)	11.250.599.074
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		360.569.563.572	299.059.262.139	802.034.338.199	537.603.825.984
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	18.1	338.948.154.366	304.574.191.533	801.862.911.359	536.891.017.994
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	19	-	170.034.406	171.426.840	712.807.990
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		3.005	2.538	6.682	4.474
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		3.005	2.538	6.682	4.474

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Phạm Thị Kim Dung  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2017



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>922.493.854.193</b>	<b>548.439.143.413</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		54.236.233.277	51.007.106.192
03	Các khoản dự phòng		(26.251.942.126)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(503.424.380.808)	(675.285.557.187)
06	Chi phí lãi vay		49.289.309.177	153.033.102.555
08	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>496.343.073.713</b>	<b>77.193.794.973</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(265.842.844.380)	514.882.052.584
10	Tăng hàng tồn kho		(3.725.795.829.897)	(139.423.557.103)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		6.328.617.891.548	(4.293.707.769.367)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(648.794.185.387)	22.368.558.727
14	Tiền lãi vay đã trả		(67.738.589.730)	(696.500.922.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(116.734.471.024)	(189.611.135.088)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>2.000.055.044.843</b>	<b>(4.704.798.977.725)</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		(16.687.954.876)	(7.484.470.585)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(7.635.709.821.875)	(659.398.900.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		7.330.510.132.002	1.671.083.666.395
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(97.216.650.000)	(28.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		711.632.653.216	3.997.980.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		76.695.165.061	128.640.692.955
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>369.223.523.528</b>	<b>5.102.320.988.765</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng năm 2016	Lũy kế 6 tháng năm 2015
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		369.518.038.507	1.058.815.414.310
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.647.149.031.366)	(1.429.515.414.310)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(939.964.899.900)	(57.334.131.529)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		<b>(2.217.595.892.759)</b>	<b>(428.034.131.529)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>151.682.675.612</b>	<b>(30.512.120.489)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>18.714.197.516</b>	<b>49.226.318.005</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	<b>4</b>	<b>170.396.873.128</b>	<b>18.714.197.516</b>

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Phạm Thị Kim Dung  
Kế toán trưởng

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam 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 trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (“Công ty Công viên Trung tâm”)	100,00	100,00	Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

**Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (“Công ty Công viên Trung tâm”)**

Công ty Công viên Trung tâm là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy chứng nhận Kinh doanh số 0107457624 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 2 tháng 6 năm 2016 và nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 26 tháng 10 năm 2016. Công ty Công viên Trung tâm có trụ sở chính tại Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ của công ty này là phát triển dự án bất động sản.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và công ty con là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty và công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

#### 3.2 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.

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

##### *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.

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác.

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

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và công ty con 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

**3.6 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 khi phát sinh.

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 15 năm
Thiết bị quản lý	3 - 15 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 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 Công ty và công ty con.

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau 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.

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Các khoản dự phòng**

Công ty và công ty con 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 và công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con dự kiến giao dịch;
- ▶ giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- ▶ giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.



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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con thường xuyên có giao dịch;
- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con thường xuyên có giao dịch.

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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.

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

Công ty và công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**4. CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ**

***Nhận chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty Công viên Trung tâm***

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2016, Công ty đã nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Công viên Trung tâm, theo đó, Công ty Công viên Trung tâm trở thành công ty con của Công ty.

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền mặt	1.102.897.352	660.633.234
Tiền gửi ngân hàng	151.993.975.776	15.053.564.282
Tương đương tiền	17.300.000.000	3.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>170.396.873.128</b>	<b>18.714.197.516</b>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất 4,3%/năm.

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản	2.813.872.549	9.211.019.756
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	74.079.585.737	13.882.768.001
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	9.077.782.213	7.757.500.114
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng	153.801.902	144.778.974.689
Phải thu từ bán cây xanh và tài sản khác	129.875.121.815	-
Phải thu từ hoạt động giáo dục và hoạt động khác	30.213.378.687	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>246.213.542.903</b>	<b>175.630.262.560</b>

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 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	430.281.690.701	125.094.455.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>430.281.690.701</b>	<b>125.094.455.650</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

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

**7.1. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Khoản cho các bên liên quan vay	2.390.045.124.005	1.336.898.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.390.045.124.005</b>	<b>1.336.898.900.000</b>

**7.2. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Lãi vay và lãi tiền gửi phải thu	85.791.310.826	121.053.170.839
Phải thu từ tài khoản quản lý tiền tập trung	22.572.457.107	29.568.486.977
Phải thu khác	15.368.508.762	12.084.945.925
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123.732.276.695</b>	<b>162.706.603.741</b>

**8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	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:	11.018.627.657	-	24.901.395.658	13.882.768.001
- Một đối tác doanh nghiệp	-	-	13.882.768.001	13.882.768.001
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>	<b>24.901.395.658</b>	<b>13.882.768.001</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Hàng hóa	-	36.640.205.602
Bất động sản đang xây dựng	4.432.779.917.871	1.226.070.983.477
- Chi phí thực hiện dự án BT (i)	289.602.706.976	223.810.245.047
- Chi phí phát triển dự án Vinhomes Gardenia	4.110.640.411.124	1.002.260.738.430
- Chi phí phát triển dự án khác	32.536.799.771	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.068.123.961	3.818.190.699
Công cụ, dụng cụ	5.509.045.621	10.227.384.664
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.440.357.087.453</b>	<b>1.276.756.764.442</b>

- (i) Đây là chi phí thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và phần mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, thuộc địa phận quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT).

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

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý và tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư đầu năm	811.913.640.720	171.903.816.472	8.291.176.290	71.715.586.634	1.063.824.220.116
Mua mới	-	17.342.972.710	-	115.526.838	17.458.499.548
Tăng khác	831.951.844	-	-	-	831.951.844
Thanh lý	(67.800.000)	(331.863.636)	-	-	(399.663.636)
Giảm khác	(1.609.354.309)	(1.171.210.581)	-	(305.254.546)	(3.085.819.436)
Số dư cuối năm	<u>811.068.438.255</u>	<u>187.743.714.965</u>	<u>8.291.176.290</u>	<u>71.525.858.926</u>	<u>1.078.629.188.436</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư đầu năm	35.308.858.836	48.447.405.884	4.531.917.570	10.285.853.956	98.574.036.246
Khấu hao	24.251.953.138	20.737.818.384	1.106.800.020	7.533.989.832	53.630.561.374
Thanh lý	(67.800.000)	(331.863.636)	-	-	(399.663.636)
Giảm khác	(389.934.225)	(1.171.210.581)	-	(305.254.546)	(1.866.399.352)
Số dư cuối năm	<u>59.103.077.749</u>	<u>67.682.150.051</u>	<u>5.638.717.590</u>	<u>17.514.589.242</u>	<u>149.938.534.632</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư đầu năm	<u>776.604.781.884</u>	<u>123.456.410.588</u>	<u>3.759.258.720</u>	<u>61.429.732.678</u>	<u>965.250.183.870</u>
Số dư cuối năm	<u>751.965.360.506</u>	<u>120.061.564.914</u>	<u>2.652.458.700</u>	<u>54.011.269.684</u>	<u>928.690.653.804</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án khách sạn và dịch vụ tổng hợp trên khu đất H1-KSDV	-	113.601.628.605
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Dự án Vinhomes Skylake	282.691.955.400	-
Chi phí xây dựng của dự án Vinhomes Gardenia	311.989.473.080	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	511.584.953	1.261.624.022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>655.755.945.639</u></b>	<b><u>175.426.184.833</u></b>

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

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016				Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội (i)	-	-	-	-	10.000.000	5,00	5,00	159.582.776.109
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	0.02%	0.02%	10.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Mễ Trì	834.000	1.00%	1.00%	26.959.050.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng Hải Linh	30.000	3.00%	3.00%	3.408.829.200	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sinh Thái	24.480.000	0.82%	0.82%	70.257.600.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Ngôi Sao Phương Nam	10.000	0.02%	0.02%	100.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Vinpearlland (ii)	-	1.00%	1.00%	44.155.614.197	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng - Bình Thuận	-	-	-	-	1.140.000	3,00	3,00	28.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.355.000</b>			<b>144.891.093.397</b>	<b>11.140.000</b>			<b>188.082.776.109</b>

(i) Trong tháng 3 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 10.000.000 cổ phiếu của Công ty Nam Hà Nội qua sàn giao dịch Upcom.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

(ii) Đây là công ty TNHH.

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

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

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	1.140.846.098	2.971.005.382
Chi phí bán hàng liên quan đến căn hộ chưa bàn giao	258.490.314.818	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	41.207.454.436	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.248.473.443	2.855.804.777
	<b><u>318.087.088.795</u></b>	<b><u>5.826.810.159</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	25.123.329.741	44.874.974.686
Tiền thuê đất trả trước (*)	460.795.296.108	481.606.062.246
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.939.527.774	5.446.704.790
	<b><u>495.858.153.623</u></b>	<b><u>531.927.741.722</u></b>

(\*) Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất khu thương mại dịch vụ hỗn hợp và các khu đất thuê khác đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho phần diện tích đất thuê thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside được Nhà nước bồi hoàn (Thuyết minh số 27)

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	21.222.347.879	21.996.336.428
Một nhà thầu xây dựng	29.041.269.501	35.823.591.530
Một nhà thầu cung cấp cây	-	16.934.831.002
Phải trả đối tượng khác	299.339.036.243	30.631.092.426
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>349.602.653.623</u></b>	<b><u>105.385.851.386</u></b>

**14.2 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.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Giảm do thanh lý công ty con</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập cá nhân	272.397.978	2.244.205.867	(2.276.270.421)	(333.333)	240.000.091
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.344.748.832	157.950.850.447	(116.734.471.024)	(9.854.444)	52.551.273.811
Thuế giá trị gia tăng	10.941.400.074	219.285.336.885	(178.771.272.671)	-	51.455.464.288
Các khoản phải nộp nhà nước khác	6.755.480	14.585.171.619	(153.030.009)	-	14.438.897.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.565.302.364</u></b>	<b><u>394.065.564.818</u></b>	<b><u>(297.935.044.125)</u></b>	<b><u>(10.187.777)</u></b>	<b><u>118.685.635.280</u></b>



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

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

**16.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Trích trước lãi vay	-	19.384.794.229
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	356.931.444.054	313.832.163.872
Trích trước tiền sử dụng đất	815.156.870.300	-
Trích trước chi phí xây dựng dự án	162.243.227.215	-
Trích trước cho chương trình Tri Ân	13.579.971.856	17.712.160.913
Các khoản chi phí phải trả khác	55.467.819.120	8.294.694.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.403.379.332.545</u></b>	<b><u>359.223.813.632</u></b>

**16.2 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.

**16.3 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 chi phí bảo trì khu thấp tầng dự án Vinhomes Gardenia.

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
		<i>(Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận tiền đặt cọc tại dự án Vinhomes Gardenia	644.708.737.589	-
Nhận tiền đặt cọc tại dự án Vinhomes Skylake	104.953.028.337	-
Nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư (i)	-	276.847.897.487
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	100.536.620.000
Cổ tức phải trả	-	940.089.801.682
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	29.339.799.088	428.180.654.913
<b>Tổng cộng (Thuyết minh số 27)</b>	<b><u>779.001.565.014</u></b>	<b><u>1.745.654.974.082</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	7.149.319.503	5.135.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>7.149.319.503</u></b>	<b><u>5.135.000.000</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>786.150.884.517</u></b>	<b><u>1.750.789.974.082</u></b>

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc và tiền ứng vốn từ khách hàng cho mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Vinhomes Gardenia.

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

**18. VAY**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Số phát sinh trong kỳ</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>(Giảm)</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	300.000.000.000	300.000.000.000	75.000.000.000	(375.000.000.000)	-	-
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan	533.300.000.000	533.300.000.000	369.518.038.507	(902.818.038.507)	-	-
	<b>833.300.000.000</b>	<b>833.300.000.000</b>	<b>444.518.038.507</b>	<b>(1.277.818.038.507)</b>	-	-
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng	340.000.000.000	340.000.000.000	-	(340.000.000.000)	-	-
	<b>340.000.000.000</b>	<b>340.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(340.000.000.000)</b>	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.173.300.000.000</b>	<b>1.173.300.000.000</b>	<b>444.518.038.507</b>	<b>(1.617.818.038.507)</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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế</i>	<i>Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước</b>					
Số dư đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.542.807.445.984	23.755.656.222	2.768.364.852.206
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	536.891.017.993	712.807.990	537.603.825.983
- Chia cổ tức	-	-	(999.925.001.400)	-	(999.925.001.400)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>1.079.773.462.578</b>	<b>24.468.464.212</b>	<b>2.306.043.676.790</b>
<b>Năm nay</b>					
Số dư đầu năm	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	-	-	801.862.911.358	171.426.840	802.034.338.198
- Thanh lý công ty con	-	-	-	(82.021.546)	(82.021.546)
- Mua thêm quyền sở hữu trong công ty con	-	-	1.067.869.506	(24.557.869.506)	(23.490.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>1.882.704.243.442</b>	<b>-</b>	<b>3.084.505.993.442</b>

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

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

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**19.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
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>	119.995.800	119.995.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2015: 10.000 VND/cổ phiếu).

**20. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.350.633.839.051</b>	<b>181.027.791.109</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	29.679.736.060	65.212.883.685
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.218.967.929.772	-
<i>Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	101.986.173.219	115.814.907.424
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(11.367.500.000)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.350.633.839.051</b>	<b>169.660.291.109</b>

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015
Lãi tiền gửi, cho vay	45.291.162.221	55.587.132.258
Doanh thu tài chính khác	-	118.534.160.492
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.291.162.221</b>	<b>174.121.292.750</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	572.670.690.885	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	33.373.798.475	40.242.848.279
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	116.403.356.069	13.187.715.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>722.447.845.429</b>	<b>53.430.563.474</b>

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

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

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2016</i>	<i>Quý IV năm 2015</i>
Chi phí lãi vay	741.326.006	34.007.630.423
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư	13.500.000.000	-
Chi phí tài chính khác	248.226.116	6.027.223.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.489.552.122</b>	<b>40.034.854.041</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2016</i>	<i>Quý IV năm 2015</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	117.279.228.679	1.272.584.383
Chi phí nhân công	1.486.000.979	1.555.505.674
Chi phí bán hàng khác	400.024.389	-
	<b>119.165.254.047</b>	<b>2.828.090.057</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.444.790.595	14.273.000.921
Chi phí nhân công	4.750.146.706	850.607.809
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.944.054.657	43.535.547.663
	<b>47.138.991.958</b>	<b>58.659.156.393</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.304.246.005</b>	<b>61.487.246.450</b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2016</i>	<i>Quý IV năm 2015</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.116.731.706</b>	<b>(821.438.979)</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	3.514.756.847	-
Thu nhập khác (*)	601.974.859	(821.438.979)
<b>Chi phí khác</b>	<b>18.121.261.507</b>	<b>4.563.403.259</b>
Chi phí khác	18.121.261.507	4.563.403.259
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>(14.004.529.801)</b>	<b>(5.384.842.238)</b>

(\*) Trong quý IV năm 2015, Công ty đã điều chỉnh lại các khoản phạt vi phạm hợp đồng từ thu nhập khác sang ghi giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC - Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

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

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

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	102.102.807.117	19.482.030.737
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	11.568.580.183	2.603.885.766
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.788.128.694	(11.250.599.073)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>120.459.515.994</u></b>	<b><u>10.835.317.430</u></b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>922.493.854.193</b>	<b>548.439.143.413</b>
<i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán:</i>		
Phần lợi nhuận/(lỗ) trong công ty liên kết	-	(358.301.563.900)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(341.167.223.891)	(122.536.130.492)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư góp vốn vào công ty con giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(56.061.611.760)	-
Lỗ từ nhận sáp nhập công ty con trên báo cáo tài chính riêng	471.702.329	-
Đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	6.321.135.177	56.252.995.367
Chi phí không được khấu trừ khác	55.475.253.540	4.772.776.786
<b>Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>587.533.109.588</b>	<b>128.627.221.174</b>
Lãi/(lỗ) từ chuyển nhượng bất động sản	491.142.315.730	(11.367.500.000)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác của các công ty con	19.371.719.847	88.562.272.600
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	77.019.074.009	51.432.448.573
Lỗ năm trước chuyển sang	(77.019.074.009)	(40.064.948.573)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>510.514.035.577</b>	<b>88.562.272.600</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập chịu thuế suất 20% (hoạt động kinh doanh thông thường và hoạt động khác)	19.371.719.847	88.478.810.896
Thu nhập chịu thuế suất 20% (hoạt động chuyển nhượng bất động sản)	491.142.315.730	-
Thu nhập chịu thuế suất 20% (ISADO)	-	83.461.704
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>102.102.807.117</b>	<b>19.482.030.737</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	11.568.580.183	2.603.885.766
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh</b>	<b>113.671.387.300</b>	<b>22.085.916.503</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	11.344.748.830	176.430.607.417
Thuế TNDN trả thừa đầu kỳ	(2.439.360.000)	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	53.613.081.594	-
Quyết toán thuế TNDN cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	(6.894.258.443)	-
Điều chỉnh thuế TNDN phải trả do thanh lý công ty con	(9.854.444)	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(116.734.471.024)	(189.611.135.088)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>52.551.273.811</b>	<b>8.905.388.832</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN trả thừa	-	(2.439.360.000)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	52.551.273.811	11.344.748.832

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

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

**25.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	-	11.250.599.074	(11.250.599.074)	11.250.599.074
Chi phí quảng cáo, marketing phục vụ hoạt động bất động sản	4.462.470.380	-	4.462.470.380	-
	<b>4.462.470.380</b>	<b>11.250.599.074</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(6.788.128.694)</b>	<b>11.250.599.074</b>

**25.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty và công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 17.673.330.933 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế(*)	Đơn vị tính: VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
2012	2017	(199.095.342.804)	199.095.342.804	-	-
2013	2018	(33.906.454.501)	15.892.562.571	340.560.997	(17.673.330.933)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>(233.001.797.305)</b>	<b>214.987.905.375</b>	<b>340.560.997</b>	<b>(17.673.330.933)</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trên 1 - 5 năm	8.344.682.214	-
Trên 5 năm	250.381.924.818	130.682.757.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>258.726.607.032</b>	<b>130.682.757.861</b>



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

**26. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

**Các cam kết khác**

- (i) Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4 - HH16 (có diện tích 43.542 m2) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m2) thuộc dự án khu đô thị Vinhomes Riverside cho UBND thành phố Hà Nội 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 Sinh thái Vinhomes Gardenia cho cơ quan chức năng sau khi xây dựng xong các hạng mục này; và
- (iii) Theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/TRANSERCO-SĐ và số 08/TRANSERCO-SĐ, Công ty 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.



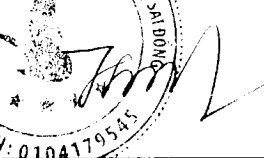
**27. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Mã số	Khoản mục	Số đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Số được trình bày lại
<b>Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>				
261	Chi phí trả trước dài hạn	112.605.423.723	419.322.317.999	531.927.741.722
319	Phải trả ngắn hạn khác	1.327.685.308.722	417.969.665.360	1.745.654.974.082
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21.212.649.725	1.352.652.639	22.565.302.364

Điều chỉnh ghi nhận tăng tài khoản phải trả ngắn hạn khác tương ứng với chi phí trả trước dài hạn liên quan đến chi phí tiền thuê đất được bù trừ tại dự án Vinhomes Riverside.

**28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỲ KẾ TOÁN**


Không có các 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

Phạm Thị Kim Dung  
Kế toán trưởng


 Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 1 năm 2017

**BẢN GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC - BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2016	Quý IV năm 2015	Chênh lệch	Tỷ lệ % chênh lệch
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.350.633.839.051	181.027.791.109	1.169.606.047.942	646,09%
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(11.367.500.000)	11.367.500.000	-100,00%
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	1.350.633.839.051	169.660.291.109	1.180.973.547.942	696,08%
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	(722.447.845.429)	(53.430.563.474)	(669.017.281.955)	1252,12%
20	(Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	628.185.993.622	116.229.727.635	511.956.265.987	440,47%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	45.291.162.221	174.121.292.750	(128.830.130.529)	-73,99%
22	Chi phí tài chính	(14.489.552.122)	(40.034.854.041)	25.545.301.919	-63,81%
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	(741.326.006)	(34.007.630.423)	33.266.304.417	-97,82%
25	Chi phí bán hàng	(119.165.254.047)	(2.828.090.057)	(116.337.163.990)	4113,63%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(47.138.991.958)	(58.659.156.393)	11.520.164.435	-19,64%
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	492.683.357.716	299.717.792.089	192.965.565.627	64,38%
31	Thu nhập khác	4.116.731.706	(821.438.979)	4.938.170.685	601,16%
32	Chi phí khác	(18.121.261.507)	(4.563.403.259)	(13.557.858.248)	297,10%
40	Lợi nhuận khác	(14.004.529.801)	(5.384.842.238)	(8.619.687.563)	160,07%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	478.678.827.915	294.332.949.851	184.345.878.064	62,63%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(109.295.993.653)	(6.524.286.785)	(102.771.706.868)	1575,22%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	360.569.563.572	299.059.262.139	61.510.301.433	20,57%

**Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:**

- Doanh thu kỳ này tăng 1.169 tỷ tương đương 646% so với cùng kỳ năm trước và giá vốn kỳ này tăng tương ứng 669 tỷ tương đương 1.252% chủ yếu do trong năm 2016 ghi nhận bàn giao biệt thự của dự án Gardenia
- Các khoản giảm trừ doanh thu kỳ này giảm 11 tỷ tương đương 100% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong năm 2015 ghi nhận khoản giảm giá cho khách hàng mua biệt thự tại dự án Vinhomes Riverside
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 128 tỷ tương đương 73% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm khoản gốc cho vay.
- Chi phí tài chính giảm 25 tỷ tương đương 63% chủ yếu do giảm khoản gốc đi vay.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này giảm 11 tỷ tương đương 19% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do năm 2015 phát sinh chi phí thuê đất bổ sung.
- Chi phí bán hàng tăng 116 tỷ tương đương 4.113% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong kỳ phát sinh chi phí bán hàng của dự án Gardenia
- Thu nhập khác tăng gần 5 tỷ tương đương 601% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do phát sinh thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng.
- Chi phí khác tăng 13 tỷ tương đương 297% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong kỳ phát sinh tiền thuế truy thu theo biên bản thanh tra thuế kỳ 5 năm từ năm 2011 đến năm 2015.
- Chi phí thuế TNDN tăng 102 tỷ tương đương 1.575% so với cùng kỳ năm trước do trong kỳ phát sinh lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

