



Hà Nội, ngày 31 tháng 5 năm 2018

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2017

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Năm 2017 được đánh giá là một năm hoạt động thành công của Công ty, chỉ trong Quý IV năm 2017, Công ty đã bàn giao được 92% căn hộ cao tầng và lũy kế đến 31/12/2017 bàn giao được 89% căn hộ thấp tầng của Dự án Vinhomes Gardenia tọa lạc tại khu vực Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và đạt được các chỉ tiêu tài chính như sau:

1. Tăng trưởng tài sản

Tổng tài sản năm 2017 của Công ty là 22.863 tỷ đồng, tăng 12.521 tỷ đồng chủ yếu do biến động của các khoản mục sau:

- Hàng tồn kho giảm 2.379 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác tăng 1.690 tỷ đồng
- Tài sản cố định tăng 1.485 tỷ đồng
- Xây dựng dở dang tăng 1.348 tỷ đồng
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng 10.220 tỷ đồng.

Khoản biến động lớn là các khoản đầu tư tài chính dài hạn, tăng 10.220 tỷ đồng chủ yếu do trong năm Công ty đã đầu tư vào các công ty liên kết là Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce, Công ty cổ phần Vincom Retail và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, theo lộ trình tái cơ cấu tổ chức công ty mẹ – con trong Tập đoàn Vingroup. Hàng tồn kho giảm 2.379 tỷ đồng do trong năm công ty đã hoàn tất bàn giao phần lớn căn hộ, biệt thự của dự án Vinhomes Gardenia. Tài sản ngắn hạn khác tăng 1.690 tỷ đồng do trong năm có các khoản đặt cọc ngắn hạn. Tài sản cố định tăng 1.485 tỷ đồng do trong năm công ty đã hoàn thành xây dựng và đưa vào vận hành trường trường mầm non và tiểu học Vinschool tại Dự án Vinhomes Gardenia cùng một số hạng mục phục vụ sản xuất nông nghiệp. Xây dựng dở dang tăng 1.348 tỷ đồng chủ yếu do phát sinh chi phí xây dựng cơ bản trong các dự án sản xuất nông nghiệp của Công ty và xây dựng khu TTTM, bãi đỗ xe thuộc Dự án Vinhomes Skylake.

2. Nguồn vốn chủ sở hữu và Nợ phải trả

Biến động nguồn vốn trong năm của Công ty chi tiết như sau:

Năm 2017 nợ ngắn hạn tăng 6.288 tỷ đồng, do các nguyên nhân chính sau:

- Phải trả người bán ngắn hạn tăng 627 tỷ đồng
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng 557 tỷ đồng
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tăng 268 tỷ đồng
- Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 796 tỷ đồng
- Phải trả ngắn hạn tăng 294 tỷ đồng
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 3.725 tỷ đồng.

Khoản biến động lớn là khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 3.725 tỷ đồng, do trong năm phát sinh các khoản vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chi phí phải trả ngắn hạn tăng 796 tỷ đồng do trong năm trích trước tiền đất, chi phí xây dựng Dự án Vinhomes Gardenia và chi phí hoa hồng môi giới bất động sản. Phải trả người bán ngắn hạn tăng 627 tỷ đồng do Dự án Gardenia đã vào giai đoạn hoàn thiện, Công ty thực hiện việc nghiệm thu, quyết toán các hợp đồng thi công xây dựng của

dự án. Người mua trả tiền ngắn hạn tăng 557 tỷ đồng do khoản trả trước từ khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản từ Dự án Vinhomes Skylake.

Nợ dài hạn tăng 2.943 tỷ đồng cụ thể là:

- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng 2.844 tỷ đồng
- Phải trả dài hạn khác tăng 99 tỷ đồng

Khoản biến động lớn là vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng 2.844 tỷ đồng do trong năm Công ty phát hành Trái phiếu 2.600 tỷ đồng để huy động vốn và đi vay dài hạn ngân hàng.

Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2017 tăng 3.291 tỷ đồng do lợi nhuận sau thuế tăng 2.322 tỷ đồng, lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng 536 tỷ đồng và quỹ khác tăng 433 tỷ đồng.

3. Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận

- Tổng doanh thu thuần năm 2017 đạt 10.413 tỷ đồng chủ yếu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, nhờ việc ghi nhận doanh thu sau khi bàn giao được 1.888 căn hộ cao tầng và 237 căn hộ thấp tầng của Dự án Vinhomes Gardenia.
- Với các hoạt động điều tiết luồng tiền linh hoạt, Công ty đã tạo được nguồn thu từ hoạt động tài chính trong năm là 140 tỷ đồng.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 2.791 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế TNDN đạt 2.210 tỷ đồng.

4. Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước

- Tổng số thuế TNDN phải nộp nhà nước trong năm 2017 là 607 tỷ đồng. Công ty đã nộp thuế trong năm là 383 tỷ đồng.
- Tổng số thuế GTGT phải nộp nhà nước trong năm 2017 là 568 tỷ đồng. Công ty đã nộp thuế trong năm là 512 tỷ đồng.

Trình ĐHCĐ xem xét phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu Văn phòng Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG
Tổng Giám đốc**

Trần Hoài An

Ghi chú:

- Báo cáo Tài chính năm 2017 của Công ty đã được Kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam và đã được công bố trên website của Công ty: <http://www.saidongjsc.com>.