

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III 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
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 - 44

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong 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	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2017
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2017
Bà Mai Thu Thủy		

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 Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý III năm 2017, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Giám đốc:



Trần Văn Tuấn
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2017.

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.937.693.593.049	8.372.662.437.719
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	282.404.841.930	170.396.873.128
111	1. Tiền		265.104.841.930	153.096.873.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	17.300.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.951.132.445.181	2.973.939.032.554
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	542.777.928.973	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	730.403.358.880	282.383.789.037
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.620.000.000.000	2.390.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	1.069.824.837.952	139.794.893.052
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.873.680.624)	(11.018.627.657)
140	IV. Hàng tồn kho	8	5.947.057.598.130	4.818.134.195.352
141	1. Hàng tồn kho		5.949.699.106.253	4.818.134.195.352
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.641.508.123)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		757.098.707.808	410.192.336.685
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	532.201.917.217	318.087.088.795
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		12.385.135.451	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	212.511.655.140	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		15.823.630.124.062	1.968.826.133.010
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13.520.676.130	-
216	1. Phải thu dài hạn khác		13.520.676.130	-
220	II. Tài sản cố định		1.392.420.068.735	930.550.425.371
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.390.706.751.012	928.690.653.804
222	Nguyên giá		1.649.466.120.701	1.078.629.188.436
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(258.759.369.689)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.713.317.723	1.859.771.567
228	Nguyên giá		3.672.642.267	3.066.522.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.959.324.544)	(1.206.750.933)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.314.848.854.563	373.063.990.238
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	2.314.848.854.563	373.063.990.238
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	11.315.812.074.743	144.891.093.397
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.1	11.119.801.810.546	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	196.010.264.197	144.891.093.397
260	VI. Tài sản dài hạn khác		787.028.449.891	520.320.624.004
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	743.749.724.376	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	6.009.680.985	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	20.000.000.000
269	4. Lợi thế thương mại		37.269.064.530	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		26.761.323.717.111	10.341.488.670.729

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		20.396.449.999.799	7.266.411.698.762
310	I. Nợ ngắn hạn		20.340.019.366.056	7.201.030.430.767
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	664.804.518.587	355.795.734.215
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	8.342.828.519.549	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	185.802.182.401	112.895.024.717
314	4. Phải trả người lao động		2.020.982.757	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17.1	2.139.080.622.788	1.289.807.770.614
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.929.982.742.405	778.346.481.680
320	7. Vay ngắn hạn	19	7.075.499.797.569	-
330	II. Nợ dài hạn		56.430.633.743	55.381.267.995
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17.2	21.486.647.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	5.808.037.529	7.149.319.503
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17.3	29.135.948.236	26.740.500.514
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.364.873.717.312	3.085.076.871.967
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	6.364.873.717.312	3.085.076.871.967
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.597.734.548.230	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.973.750.443.480	1.883.275.121.967
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		1.883.275.121.967	1.078.773.462.578
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		1.090.475.321.513	803.501.659.389
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		591.586.977.602	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		26.761.323.717.111	10.341.488.570.729

(Signature)

Đoàn Thị Hà
Người lập

(Signature)

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

B02e-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016	Lôý k� 9 tháng năm 2017	Lôý k� 9 tháng năm 2016
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.961.592.610.598	4.214.660.829.131	214.681.387.089
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.961.592.610.598	4.214.660.829.131	214.681.387.089
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	22	(1.171.745.342.215)	(54.135.552.354)	(150.855.096.973)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		789.847.268.383	1.779.474.598.310	63.826.290.116
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	28.879.923.457	108.474.810.467	72.390.878.235
22	7. Chi phí tài chính	23	(101.664.247.582)	(145.551.897.117)	(49.345.930.213)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(101.608.196.396)	(144.472.837.270)	(48.547.983.171)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		256.282.280.792	111.222.810.151	-
25	9. Chi phí bán hàng	24	(174.756.586.947)	(386.575.326.607)	(21.622.126.354)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(99.924.434.748)	(162.229.949.117)	(31.020.178.694)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		698.664.203.355	1.304.815.046.087	34.228.933.090
31	12. Thu nhập khác	26	17.774.306.205	37.966.541.211	6.533.929.720
32	13. Chi phí khác	26	(14.527.396.161)	(16.041.119.480)	(13.715.495.686)
40	14. Lợi nhuận khác	26	3.246.910.044	21.925.421.731	(7.181.565.966)

Đơn vị tính: VND

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

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

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

B02a-ON

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016	Lũy kế 9 tháng năm 2017	Lũy kế 9 tháng năm 2016
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		701.911.113.399	11.254.193.112	1.326.740.467.818	27.047.367.124
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(120.682.351.241)	(508.114.926)	(294.216.346.561)	(508.114.926)
52	17. (Chi phí)/ thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	(511.120.346)	-	1.547.190.606	2.025.141.996
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		580.717.641.811	10.746.078.186	1.034.071.311.862	28.564.394.194
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		609.543.978.616	10.746.078.186	1.090.475.321.513	28.564.394.194
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(28.826.336.805)	-	(56.404.009.651)	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		5.080	90	9.088	238
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		5.080	90	9.088	238

Đoàn Thị Hà

Đoàn Thị Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

Nguyễn Hữu Thanh

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng năm 2017	Lũy kế 9 tháng năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		1.326.740.467.818	27.047.367.124
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		75.184.840.541	44.061.169.223
3	Các khoản dự phòng		(17.835.013.183)	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(213.875.365.932)	(97.688.952.297)
6	Chi phí lãi vay		144.472.837.270	48.547.983.171
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.314.687.766.513	21.967.567.221
9	Tăng/(giảm) các khoản phải thu		163.851.596.290	(552.015.391.071)
10	Tăng hàng tồn kho		(923.753.072.212)	(3.380.773.507.530)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		4.896.585.088.111	3.358.913.068.495
12	Tăng chi phí trả trước		(146.655.470.349)	(164.828.783.413)
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.364.581.765)	(52.462.940.547)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(227.623.800.624)	(9.105.089.823)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		5.070.727.525.964	(758.305.076.668)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(692.218.146.582)	(18.185.303.719)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.640.000.000.000)	(1.680.590.914.160)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.410.045.124.005	4.171.431.560.030
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(11.422.299.164.182)	(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, cổ tức và lợi nhuận được chia		153.703.946.391	110.493.314.467
	Tiền nhận được từ sáp nhập với công ty con		-	101.736.650.809
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(11.187.359.411.168)	3.161.642.707.427

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

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng năm 2017	Lũy kế 9 tháng năm 2016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		8.200.765.848.604	369.518.038.507
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(1.972.125.994.598)	(1.542.818.038.507)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		-	(939.979.662.216)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		5.228.639.854.006	(2.113.279.662.216)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		112.007.968.802	290.067.968.543
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		170.396.873.128	14.117.939.722
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	282.404.841.930	304.175.908.265

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 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 theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 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	100.0	100.0	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	70.0	70.0	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp Vineco - Tam Đảo (*)	62.31	89.02	Thôn cơ quan, TT Gia Long Khánh, Huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam.	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai - Vineco (*)	54.25	77.50	Km13, Quốc lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
5	Công ty TNHH Nông nghiệp Vineco Sagari (*)	63.00	90.00	38 Phạm Văn Cội, xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
6	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (*)	44.80	64.00	Thôn Đưng K'Si, xã Đạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);

▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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.

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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 pháp 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 tổng giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý III năm 2017.

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

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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	47 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

3.8 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.

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.

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 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 (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 8 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư 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.

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, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản hợp nhất biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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.

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 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 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 chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 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 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 thuận.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

► Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 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 hoãn lại (tiếp theo)

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

► Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

► Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	596.378.153	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	264.508.463.777	151.993.975.776
Các khoản tương đương tiền (*)	17.300.000.000	17.300.000.000
TỔNG CỘNG	282.404.841.930	170.396.873.128

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,3%/năm.

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

5.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	293.870.672.602	74.079.585.737
Phải thu từ hoạt động nông nghiệp	164.765.622.996	-
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	12.356.914.110	7.623.791.408
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	8.503.746.607	9.077.782.213
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	63.280.972.658	81.952.714.759
TỔNG CỘNG	542.777.928.973	172.733.874.117
Trong đó:		
Phải thu khách hàng	377.217.162.772	99.873.795.118
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	165.560.766.201	72.860.078.999
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Trả trước cho người bán ngắn hạn	730.403.358.880	282.383.769.037
TỔNG CỘNG	730.403.358.880	282.383.769.037
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(7.063.761.765)	(6.208.708.798)

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	39.276.075.870	85.791.310.826
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	59.390.483.291	22.572.457.107
Phải thu từ nhượng bán các khoản đầu tư	794.500.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	176.658.278.791	31.431.125.119
TỔNG CỘNG	1.069.824.837.952	139.794.893.052
Trong đó:		
Phải thu khác	926.909.740.807	30.937.231.084
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	142.915.097.145	108.857.661.968

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	7.063.761.765	-	6.208.708.798	-
	11.873.680.624	-	11.018.627.657	-

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	4.110.065.320.000	-	4.110.640.411.124	-
Bất động sản để bán đang xây dựng thuộc dự án Vinhomes Skylake Phạm Hùng	987.387.136.938	-	181.542.301.414	-
Chi phí thực hiện dự án BT (i)	669.200.852.280	-	433.640.193.071	-
Nguyên liệu, vật liệu	62.154.549.535	(2.641.508.123)	5.509.045.621	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang về	59.502.802.814	-	-	-
Hàng hóa	4.297.062.639	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	7.636.088.440	-	2.068.123.961	-
Khác	49.455.293.607	-	84.734.120.161	-
TỔNG CỘNG	5.949.699.106.263	(2.641.508.123)	4.818.134.195.352	-

(i) Đây là giá trị đã thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, thuộc địa phận quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và chi phí thực hiện dự án xây dựng công viên và hồ điều hòa tại lô đất ký hiệu CV1, khu đô thị mới Cầu Giấy, nằm giữa hai quận Cầu Giấy và Nam Từ Liêm theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT).