

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 51

02-C
3 TY
HH
: YC
NA
HÁ
NỘ
M -

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Chức vụ Ban Giám đốc:



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2018



**Building a better
working world**

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

Tel : + 84 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60925119/19449858

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

030
ER

10/11



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

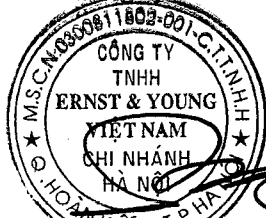
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1

Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

1181
CÔNG
TY
TỔNG
KIỂM
TOÁN
HÀ
NỘI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.660.352.159.906	7.970.650.649.503
110	I. Tiền	5	94.686.337.545	78.949.696.608
111	1. Tiền		94.686.337.545	78.949.696.608
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.025.404.936.405	3.073.372.924.088
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	667.087.572.133	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	158.435.909.256	216.864.851.581
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	-	2.556.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	210.900.082.673	138.747.702.042
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	III. Hàng tồn kho	9	708.521.325.261	4.408.135.692.122
141	1. Hàng tồn kho		708.521.325.261	4.408.135.692.122
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		831.739.560.695	410.192.336.685
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	5	59.799.217.720	318.087.088.795
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	6	771.940.342.975	92.105.247.890
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.262.899.769.400	2.098.768.285.788
220	I. Tài sản cố định		988.780.867.713	930.492.578.149
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	988.502.764.263	928.690.653.804
222	Nguyên giá		1.182.538.008.087	1.078.629.188.436
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(194.035.243.824)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	278.103.450	1.801.924.345
228	Nguyên giá		646.132.267	3.006.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(368.028.817)	(1.204.207.922)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	144.437.445.289	-
231	Nguyên giá		144.940.711.649	-
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(503.266.360)	-
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	13	101.305.234.495	373.063.990.238
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		101.305.234.495	373.063.990.238
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	14	9.570.701.094.197	274.891.093.397
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.530.165.000.000	130.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.796.414.830.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		224.121.264.197	144.891.093.397
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		457.675.127.706	520.320.624.004
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	457.121.890.210	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	553.237.496	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	-	20.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.923.251.929.306	10.069.418.935.291

-001-
 TỶ
 I
 OUN
 AM
 ÁNH
 Ộ
 -T.P

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.518.796.139.393	7.084.143.773.751
310	I. Nợ ngắn hạn		5.896.596.269.892	7.028.762.505.756
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	729.907.738.592	318.235.444.165
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	876.897.968.022	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	372.904.181.715	112.855.399.071
314	4. Phải trả người lao động		496.834.776	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	1.255.039.135.677	1.261.037.527.418
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	207.767.665.049	672.248.715.561
320	7. Vay ngắn hạn	21	2.453.582.746.061	-
330	II. Nợ dài hạn		2.622.199.869.501	55.381.267.995
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	5.135.000.000	7.149.319.503
338	3. Vay dài hạn	21	2.568.588.754.168	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	19.3	26.984.667.355	26.740.500.514
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.404.455.789.913	2.985.275.161.540
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	5.404.455.789.913	2.985.275.161.540
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.202.654.039.913	1.783.473.411.540
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.783.473.411.540	1.375.696.411.373
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.419.180.628.373	407.777.000.167
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.997.254.129.306	10.069.418.935.291

Chiller

[Signature]



Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc


Hà Nội, Việt Nam


Ngày 31 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017


Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	9.902.984.554.053	1.513.117.905.750
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	9.902.984.554.053	1.513.117.905.750
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	24	(5.877.538.511.655)	(814.665.997.130)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.025.446.042.398	698.451.908.620
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	208.462.786.339	117.682.040.456
22	7. Chi phí tài chính	25	(235.022.300.281)	(63.614.707.045)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(234.688.503.402)	(49.289.309.177)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(852.821.649.869)	(140.787.380.401)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(149.841.876.411)	(78.041.431.670)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.996.223.002.176	533.690.429.960
31	11. Thu nhập khác	27	16.450.101.965	10.650.661.426
32	12. Chi phí khác	27	(11.748.009.101)	(31.836.757.196)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	27	4.702.092.864	(21.186.095.770)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.000.925.095.040	512.504.334.190
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(577.835.233.784)	(109.189.804.403)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(3.909.232.883)	4.462.470.380
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.419.190.028.373	407.777.000.167


Đoàn Thị Hà
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng




Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		3.000.925.095.040	512.504.334.190
	<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	10,11, 12	55.818.843.052	54.226.386.057
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(220.449.422.940)	(105.513.396.170)
06	Chi phí lãi vay	25	234.688.503.402	49.289.309.177
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.070.983.018.554	510.506.633.254
09	Tăng các khoản phải thu		(313.577.379.590)	(57.771.239.888)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		3.528.647.185.844	(3.144.965.357.678)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(3.969.398.098.192)	3.971.031.333.999
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		256.943.140.272	(155.670.839.580)
14	Tiền lãi vay đã trả		(83.232.267.458)	(67.738.589.730)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(321.247.073.772)	(107.258.400.084)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.169.118.525.658	948.133.540.293
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(29.186.151.121)	(329.395.885.402)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(655.000.000.000)	(5.273.040.814.734)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		3.191.045.124.005	6.189.427.250.759
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(11.318.262.830.000)	(250.706.650.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.348.452.829.200	715.247.400.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		294.695.847.195	76.695.165.061
	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		(7.168.255.180.721)	1.229.963.116.493

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		14.172.873.296.000	369.518.038.507
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(9.158.000.000.000)	(1.542.818.038.507)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		-	(939.964.899.900)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		5.014.873.296.000	(2.113.264.899.900)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		15.736.640.937	64.831.756.886
60	Tiền đầu năm	5	78.949.696.608	14.117.939.722
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền cuối năm	5	94.686.337.545	78.949.696.608

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 17 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 325).

Tại ngày 31 tháng 12 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:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100,00	100,00	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	70,00	70,00	Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
3	Công ty TNHH Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo (*)	62,31	89,02	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (*)	54,25	77,50	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
5	Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (*)	44,80	84,00	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 (*)	63,00	90,00	Thôn Đưng K’Si, Xã Đa Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 3 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu 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 riêng 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 với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình khác	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	48 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Nhóm Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép

3.9 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.

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

3.10 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 riêng 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 thuê đất dài hạn trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị 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 chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 sử dụng trong kế toán của 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 Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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

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

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.

18/10/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Tiền ứng trước khi khách hàng mua nhà

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

3.17 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 là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại 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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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:

- ▶ Thuế thu nhập 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 liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. NGHIỆP VỤ MUA CÔNG TY MỚI TRONG NĂM

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

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

Công ty VinEco là một công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106827752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 17 tháng 4 năm 2015 và sửa đổi lần gần nhất vào ngày 3 tháng 5 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty VinEco là canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.

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

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

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 23,4% cổ phần của Công ty Vincommerce từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.665.550.000.000 VND và theo đó, Công ty Vincom Retail trở thành công ty liên kết của Công ty.

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

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

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

Trong năm, vào ngày 24 tháng 8 năm 2017, Công ty đã nhận chuyển nhượng thêm 14,51% cổ phần của Công ty Vincom Retail từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia với tổng giá phí chuyển nhượng là 3.059.398.000.000 VND và vào ngày 15 tháng 9 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng cho các cá nhân 11,38% cổ phần của Công ty Vincom Retail với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.345.044.000.000 VND, theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 công ty đang sở hữu 32,25% cổ phần của Công ty Vincom Retail.

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

18. / C
NS
VI
CH
I
V.K

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	45.912.143	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	94.640.425.402	77.846.799.256
TỔNG CỘNG	<u>94.686.337.545</u>	<u>78.949.696.608</u>

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	579.443.626.775	74.079.585.737
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	18.246.184.949	7.623.791.408
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	3.409.969.592	9.077.782.213
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	65.987.790.817	81.952.714.759
TỔNG CỘNG	<u>667.087.572.133</u>	<u>172.733.874.117</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	586.949.513.924	99.873.795.118
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	80.138.058.209	72.860.078.999
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN
(tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán		
- Đối tác doanh nghiệp	-	45.879.524.541
- Đối tác doanh nghiệp	37.334.223.757	37.334.223.757
- Đối tác doanh nghiệp	34.239.536.791	-
- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Quản lý duy tu Hạ tầng Đô thị quận Cầu Giấy	3.105.322.865	35.670.012.109
- Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	10.120.265.274	10.120.265.274
- Các khoản trả trước khác	72.284.432.008	87.860.825.900
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 30)	1.352.128.561	-
TỔNG CỘNG	158.435.909.256	216.864.851.581
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	213.333.334	-	86.446.394.160	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	69.152.582.704	-	22.572.457.107	-
Phải thu chi hộ	91.202.877.393	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	50.331.289.242	-	29.728.850.775	-
TỔNG CỘNG	210.900.082.673	-	138.747.702.042	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>31.476.872.032</i>		<i>29.234.956.740</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>179.423.210.641</i>		<i>109.512.745.302</i>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán và trả trước cho người bán chưa thu hồi:				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
TỔNG CỘNG	11.018.627.657	-	11.018.627.657	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	699.549.668.786	-	-	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	-	-	4.011.114.821.876	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	7.269.645.194	-	304.709.580.503	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	5.509.045.621	-
Công cụ, dụng cụ	1.461.000.881	-	2.068.123.961	-
Khác	-	-	84.734.120.161	-
TỔNG CỘNG	708.521.325.261	-	4.408.135.692.122	-

- (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 theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) sau khi giảm trừ 400 tỷ đã được Sở tài chính Hà Nội ghi chi tạm ứng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	815.527.511.502	183.129.380.743	8.291.176.290	71.681.119.901	1.078.629.188.436
Mua trong năm	-	498.686.171	-	525.120.201	1.023.806.372
Đầu tư XDCB hoàn thành	105.410.786.953 (218.763.863)	36.070.316.296	-	-	141.481.103.249
Phân loại lại	-	12.034.976.756 (38.596.089.970)	(783.689.091)	(11.032.523.802)	-
Thanh lý	-	-	-	-	(38.596.089.970)
Số cuối năm	920.719.534.592	193.137.269.996	7.507.487.199	61.173.716.300	1.182.538.008.087
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	2.372.492.913	1.707.272.727	1.845.375.133	5.925.140.773
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	63.306.714.124	65.100.064.774	4.922.775.854	16.608.979.880	149.938.534.632
Khấu hao trong năm	23.296.684.533 (218.763.863)	23.279.657.081	1.091.827.688	7.092.187.391	54.760.356.693
Phân loại lại	-	10.812.022.541 (10.663.647.501)	-	(10.593.258.678)	-
Thanh lý	-	-	-	-	(10.663.647.501)
Số cuối năm	86.384.634.794	88.528.096.895	6.014.603.542	13.107.908.593	194.035.243.824
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	752.220.797.378	118.029.315.969	3.368.400.436	55.072.140.021	928.690.653.804
Số cuối năm	834.334.899.798	104.609.173.101	1.492.883.657	48.065.807.707	988.502.764.263

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	390.332.267	2.615.800.000	3.006.132.267
Thanh lý	-	(2.360.000.000)	(2.360.000.000)
Số cuối năm	390.332.267	255.800.000	646.132.267
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	112.022.500	-	112.022.500
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	160.681.510	1.043.526.412	1.204.207.922
Hao mòn trong năm	68.410.004	486.809.995	555.219.999
Thanh lý	-	(1.391.399.104)	(1.391.399.104)
Số cuối năm	229.091.514	138.937.303	368.028.817
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	229.650.757	1.572.273.588	1.801.924.345
Số cuối năm	161.240.753	116.862.697	278.103.450

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	136.447.840.538	8.492.871.111	144.940.711.649
Số cuối năm	136.447.840.538	8.492.871.111	144.940.711.649
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	473.777.224	29.489.136	503.266.360
Số cuối năm	473.777.224	29.489.136	503.266.360
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	135.974.063.314	8.463.381.975	144.437.445.289

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng các hạng mục thuộc dự án Vinhomes Gardenia	33.968.639.560	311.989.473.080
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	6.773.662.729	511.584.952
TỔNG CỘNG	<u>101.305.234.495</u>	<u>373.063.990.238</u>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	1.530.165.000.000	-	1.530.165.000.000	130.000.000.000	-	130.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	1.400.165.000.000	-	1.400.165.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	130.000.000.000	-	130.000.000.000	130.000.000.000	-	130.000.000.000
Đầu tư vốn góp vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	7.796.414.830.000	-	7.796.414.830.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vincorm Retail	6.130.864.830.000	-	6.130.864.830.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	1.665.550.000.000	-	1.665.550.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 14.3)	224.121.264.197	-	224.121.264.197	144.891.093.397	-	144.891.093.397
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Prime Land	82.639.000.000	-	82.639.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	-	10.000.000	10.000.000	-	10.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	26.959.050.000	-	26.959.050.000	26.959.050.000	-	26.959.050.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	70.257.600.000	-	70.257.600.000
- Công ty Cổ phần Vinpearl (*)	44.155.614.197	-	44.155.614.197	44.155.614.197	-	44.155.614.197
- Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	-	-	-	3.408.829.200	-	3.408.829.200
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-	100.000.000
TỔNG CỘNG	9.550.701.094.197	-	9.550.701.094.197	274.891.093.397	-	274.891.093.397

(*) Trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearlland

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Đầu tư trái phiếu (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-

(i) Đây là khoản đầu tư vào trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn 10 năm.

14.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	70	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100	100

14.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vincom Retail (*)	613.086.483	-	32,25%	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	166.555.000	-	19,24%	-

(*) Trong đó 12.000.000.000 cổ phần được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của một Công ty cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	2.448.000	0,82%	0,82%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	5.111.100	-	8,52%	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.287.966	1.287.966	1%	1%
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	834.000	834.000	1%	1%
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	-	30.000	-	3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	10.000	10.000	0,02%	0,02%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%	0,002%

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	46.117.016.435	265.371.459.933
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	8.856.726.208	46.718.823.151
Công cụ, dụng cụ	164.489.120	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.660.985.957	4.855.959.613
TỔNG CỘNG	59.799.217.720	318.087.088.795
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	447.019.793.620	463.242.494.265
Công cụ, dụng cụ	6.028.093.102	25.123.329.741
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.074.003.488	7.492.329.618
TỔNG CỘNG	457.121.890.210	495.858.153.624

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp	694.000.000.000	-
Tài sản ngắn hạn khác (i)	77.940.342.975	92.105.247.890
	771.940.342.975	92.105.247.890
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	20.000.000.000
	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	771.940.342.975	112.105.247.890

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị	Số dư	Giá trị	Số dư	
Phải trả cho người bán	409.730.387.396	409.730.387.396	168.946.334.165	168.946.334.165	
- Đối tác doanh nghiệp	46.184.875.155	46.184.875.155	29.041.269.501	29.041.269.501	
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	9.722.805.906	9.722.805.906	21.222.347.879	21.222.347.879	
- Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Công nghiệp	-	-	12.304.876.108	12.304.876.108	
- Đối tác doanh nghiệp	43.129.889.132	43.129.889.132	10.177.024.701	10.177.024.701	
- Đối tác doanh nghiệp	58.359.564.246	58.359.564.246	9.779.172.730	9.779.172.730	
- Đối tác doanh nghiệp	93.795.322.365	93.795.322.365	-	-	
- Phải trả đối tượng khác	158.537.930.592	158.537.930.592	86.421.643.246	86.421.643.246	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	320.177.351.196	320.177.351.196	149.289.110.000	149.289.110.000	
TỔNG CỘNG	729.907.738.592	729.907.738.592	318.235.444.165	318.235.444.165	

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		
	Số dư	Số dư	Số dư	Số dư	
Thuế thu nhập cá nhân	239.782.313	731.522.541	(939.933.940)	31.370.914	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	51.940.987.419	540.246.575.959	(321.247.073.772)	270.940.489.606	
Thuế giá trị gia tăng	46.235.732.249	238.567.455.550	(182.870.866.604)	101.932.321.195	
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	14.438.897.090	6.460.134.342	(20.899.031.432)	-	
TỔNG CỘNG	112.855.399.071	786.005.688.392	(525.956.905.748)	372.904.181.715	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

19.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	415.156.870.300	815.156.870.300
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	442.046.161.844	300.745.297.417
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	96.702.053.550	67.417.776.559
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	139.453.144.699	56.545.863.515
Trích trước cho chương trình Tri ân	10.975.025.064	13.579.971.856
Trích trước lãi vay	148.740.777.776	-
Các khoản chi phí phải trả khác	1.965.102.444	7.591.747.771
TỔNG CỘNG	<u>1.255.039.135.677</u>	<u>1.261.037.527.418</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.158.901.913.457</i>	<i>1.261.037.527.418</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>96.137.222.220</i>	<i>-</i>

19.2 Chi phí phải trả dài hạn

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

19.3 Dự phòng phải trả dài hạn

Đây là khoản dự phòng bảo trì, bảo dưỡng Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside theo cam kết của Công ty với các nhà đầu tư thứ cấp và dự phòng cho chi phí bảo hành có thể phát sinh liên quan đến các căn hộ và biệt thự của dự án Vinhomes Gardenia đã được bán ra.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	53.829.444.949	655.650.356.909
Cổ tức phải trả	103.973.983	124.901.782
Phải trả ngắn hạn khác	153.834.246.117	16.473.456.870
	<u>207.767.665.049</u>	<u>672.248.715.561</u>
Dài hạn		
Đặt cọc	5.135.000.000	7.149.319.503
	<u>5.135.000.000</u>	<u>7.149.319.503</u>
TỔNG CỘNG	<u>212.902.665.049</u>	<u>679.398.035.064</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>212.822.795.466</i>	<i>674.286.428.033</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>79.869.583</i>	<i>5.111.607.031</i>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	-	9.749.000.000.000	8.291.000.000.000	1.458.000.000.000	1.458.000.000.000	
Vay ngắn hạn bên khác (Thuyết minh số 21.1)	-	-	1.962.582.746.061	967.000.000.000	995.582.746.061	995.582.746.061	
	-	-	11.711.582.746.061	9.258.000.000.000	2.453.582.746.061	2.453.582.746.061	
Vay dài hạn							
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	-	-	2.602.715.458.168	34.126.704.000	2.568.588.754.168	2.568.588.754.168	
	-	-	2.602.715.458.168	34.126.704.000	2.568.588.754.168	2.568.588.754.168	
TỔNG CỘNG	-	-	14.314.298.204.229	9.292.126.704.000	5.022.171.500.229	5.022.171.500.229	

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay đối tượng khác được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	991.000.000.000	7%	Lãi vay và gốc vay sẽ được thanh toán vào ngày 7 tháng 4 năm 2018.	Không có
Các đối tượng khác	4.582.746.061	6%		Không có
TỔNG CỘNG	995.582.746.061			

21.2 Trái phiếu phát hành

	Giá trị (VND)	Số cuối năm	Lãi suất	Kỳ hạn	Tài sản đảm bảo (VND)
Loại phát hành theo mệnh giá	2.600.000.000.000	9,2%/năm áp dụng cho 2 kỳ hạn tính lãi đầu tiên (mỗi kỳ 6 tháng); Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất tính lãi là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25%.		Ngày đáo hạn là ngày 19 tháng 4 năm 2020	(i)
TỔNG CỘNG	2.600.000.000.000				

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm: quyền sử dụng đất đối với thửa đất 12, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại ô CC-1, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; bốn thửa đất chỉ tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; tất cả bất động sản gắn liền trên các khu đất thuộc Dự Án Khách Sạn 5 Sao Vinpearl Nha Trang Resort; và 19.243.862 cổ phần của công ty Vincom Retail mà Nhóm Công ty đang nắm giữ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.375.696.411.373	2.577.498.161.373
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	407.777.000.167	407.777.000.167
Số cuối năm	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>1.783.473.411.540</u>	<u>2.985.275.161.540</u>
Năm nay				
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.783.473.411.540	2.985.275.161.540
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.419.180.628.373	2.419.180.628.373
Số cuối năm	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>4.202.654.039.913</u>	<u>5.404.455.789.913</u>

22.2 Cổ phiếu phổ thông

Đơn vị tính: VND

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	9.902.984.554.053	1.513.117.905.750
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	9.732.387.632.062	1.212.495.141.717
Doanh thu dịch vụ nhà hàng	79.117.686.822	119.379.034.659
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác	91.479.235.169	181.243.729.374
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Doanh thu thuần	<u>9.902.984.554.053</u>	<u>1.513.117.905.750</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	9.861.623.060.284	1.375.258.910.331
Doanh thu đối với bên liên quan	41.361.493.769	137.858.995.419

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	56.587.296.113	93.581.122.217
Cổ tức được chia và lãi từ chuyển nhượng cổ phần (*)	151.875.490.226	23.629.215.910
Lãi từ giao dịch sáp nhập công ty con	-	471.702.329
TỔNG CỘNG	<u>208.462.786.339</u>	<u>117.682.040.456</u>

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	5.726.494.623.070	552.439.596.102
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	118.262.591.819	144.329.193.185
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	32.781.296.766	117.897.207.843
TỔNG CỘNG	<u>5.877.538.511.655</u>	<u>814.665.997.130</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	231.973.045.234	49.289.309.177
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	13.500.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	2.715.458.168	-
Chi phí tài chính khác	333.796.879	825.397.868
TỔNG CỘNG	<u>235.022.300.281</u>	<u>63.614.707.045</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	850.117.937.815	133.579.608.838
Chi phí nhân công	2.019.405.052	5.659.547.025
Chi phí bán hàng khác	684.307.002	1.548.224.538
	852.821.649.869	140.787.380.401
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.366.387.162	19.481.474.974
Chi phí nhân công	11.551.223.474	18.864.147.609
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	71.924.265.775	39.695.809.087
	149.841.876.411	78.041.431.670
TỔNG CỘNG	1.002.663.526.280	218.828.812.071

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	16.450.101.965	10.650.661.426
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	11.746.206.321	9.238.449.718
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.207.744.041	-
Thu nhập khác	2.496.151.603	1.412.211.708
Chi phí khác	11.748.009.101	31.836.757.196
Chi phí phạt hợp đồng và bồi thường theo hợp đồng hợp tác	7.426.986.092	24.747.657.231
Chi phí liên quan đến thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	5.062.164.560
Chi phí khác	4.321.023.009	2.026.935.405
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	4.702.092.864	(21.186.095.770)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	26.780.987.734	39.015.356.676
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.952.500.354.991	3.735.495.986.524
Chi phí nhân công	41.891.629.150	67.309.999.189
Chi phí khấu hao và hao mòn	55.818.843.052	54.226.386.057
Chi phí dịch vụ mua ngoài	935.217.518.187	162.232.971.079
Chi phí khác (không bao gồm chi phí lãi vay)	106.484.461.102	163.288.078.737
TỔNG CỘNG	5.118.693.794.216	4.221.568.778.262

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	579.486.586.008	97.621.224.220
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa)/thiếu năm trước	(1.651.352.224)	11.568.580.183
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	3.909.232.883	(4.462.470.380)
TỔNG CỘNG	<u>581.744.466.667</u>	<u>104.727.334.023</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	<u>3.000.925.095.040</u>	<u>512.504.334.190</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	600.185.019.008	102.500.866.838
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	1.153.032.641	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	14.726.756.683	5.987.465.311
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia	(30.375.098.045)	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	(2.293.891.396)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa)/thiếu năm trước	(1.651.352.224)	11.568.580.183
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(15.329.578.309)
Chi phí thuế TNDN	<u>581.744.466.667</u>	<u>104.727.334.023</u>

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	3.000.925.095.040	512.504.334.190
<i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán:</i>		
Cổ tức được chia	(151.875.490.226)	-
Chi phí từ thiện không được trừ	48.570.000.000	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với các căn đã bàn giao	(31.015.621.388)	18.904.974.800
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	25.063.783.409	33.344.703.653
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	2.891.667.766.835	564.754.012.643
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản (Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>2.897.432.930.040</i>	<i>488.106.121.100</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(5.765.163.205)</i>	<i>76.647.891.543</i>
	-	(76.647.891.543)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	2.897.432.930.040	488.106.121.100
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm	579.486.586.008	97.621.224.220
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa)/thiếu năm trước	(1.651.352.224)	11.568.580.183
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm sau điều chỉnh	577.835.233.784	109.189.804.403
Thuế TNDN phải trả đầu năm	51.940.987.419	1.873.112.222
Thuế TNDN trả thừa đầu năm	-	(2.439.360.000)
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng trong kỳ	30.762.676.627	53.613.081.594
Thuế TNDN do sáp nhập Công ty Hồng Ngân	-	3.857.007.727
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(321.247.073.772)	(107.258.400.084)
Thuế TNDN tạm nộp trong năm cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(68.351.334.452)	(6.894.258.443)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 18)	270.940.489.606	51.940.987.419

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	553.237.496	4.462.470.380	(3.909.232.883)	4.462.470.380
	553.237.496	4.462.470.380		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(3.909.232.883)	4.462.470.380

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 20.896.102.186 VND (31 tháng 12 năm 2016: 15.130.938.982 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017	Đơn vị tính: VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017
2012	2017(*)	199.095.342.804	199.095.342.804	-	-
2013	2018 (*)	33.565.893.504	18.434.954.522	-	15.130.938.982
2017	2022	5.765.163.204	-	-	5.765.163.204
TỔNG CỘNG		238.426.399.512	217.530.297.326	-	20.896.102.186

(*) Theo biên bản thanh tra thuế ngày 28 tháng 11 năm 2017, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi tiền cho vay	(1.755.000.000.000)
		Cho vay	85.000.000.000
		Phải trả phí quản lý, phí thương hiệu	(171.602.860.255)
		Trả phí quản lý, phí thương hiệu	111.304.203.788
		Chi hộ phải thu	(104.776.310.491)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	5.753.069.084.890
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(5.706.488.959.293)
		Đi vay	(1.610.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.610.000.000.000
		Phải trả tiền mua khoản đầu tư	(7.482.225.830.000)
		Trả tiền mua khoản đầu tư	7.482.225.830.000
		Phải thu chuyển nhượng công viên khủng long	67.975.103.621
		Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn
Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(127.663.253.090)		
Đi vay	(100.000.000.000)		
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	(1.240.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.240.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	(100.000.000.000)
		Trả gốc vay	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Thu hồi gốc cho vay	(405.844.385.803)
Công ty Cổ phần Thể thao và giải trí Mễ Trì	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	450.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(450.000.000.000)
		Đi vay	(240.000.000.000)
		Trả gốc vay	240.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm: (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi tiền cho vay Lãi vay phải thu	100.000.000.000 (410.000.000.000) (87.216.388.890)
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức được chia Thu tiền cổ tức được chia	151.875.490.226 (151.875.490.226)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay Đi vay Trả gốc vay	(166.000.000.000) (600.000.000.000) 600.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả hàng hóa Trả tiền hàng hóa Phải trả phí quản lý tư vấn bán nhà Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	(594.014.381.819) 604.058.455.469 (292.361.164.338) 112.474.128.726
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay Phải trả lãi vay	(2.550.000.000.000) 1.122.000.000.000 (94.591.388.888)
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương Mại TP Hồ Chí Minh	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay	(2.900.000.000.000) 2.900.000.000.000
Công ty Cổ p hần Phát triển Nhà Phúc Đồng	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay	(299.000.000.000) 299.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư Phải trả tiền mua khoản đầu tư Trả tiền mua khoản đầu tư Đi vay Trả gốc vay	1.200.000.000.000 (3.059.398.000.000) 1.859.398.000.000 (180.000.000.000) 180.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi tiền cho vay	(1.980.449.324.696)
		Cán trừ gốc cho vay và gốc vay	(208.182.425.076)
		Nhận khoản vay từ sáp nhập Công ty Hồng Ngân	1.015.435.902.775
		Đổi trừ công nợ cho vay từ sáp nhập công ty Hồng Ngân	(8.867.750.838)
		Cho vay	2.692.664.697.870
		Nhận lãi vay từ sáp nhập Công ty Hồng Ngân	57.589.079.792
		Phải thu tiền bán khoản đầu tư	501.000.000.000
		Nhận tiền bán khoản đầu tư	(501.000.000.000)
		Lãi vay đã thu	(45.086.589.149)
		Cán trừ lãi đi vay và lãi cho vay	(29.853.859.634)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	4.828.026.439.843
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(4.828.049.352.694)
		Phải trả lãi vay	(13.749.345.279)
		Cổ tức đã trả	939.964.899.900
		Đi vay	(538.373.753.930)
		Gốc vay đã trả	1.071.673.753.930
Trả lại khoản đặt cọc	77.535.805.812		
Nhận chuyển giao từ Công ty mẹ một khoản Công ty mẹ cho vay một đối tác doanh nghiệp	(33.298.377.777)		
Nhận tiền từ khoản cho vay chuyển giao từ Công ty mẹ	33.298.377.777		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	63.305.422.995
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(207.014.250.236)
Công ty TNHH Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng	76.115.333.789
		Thanh toán giá trị hợp đồng đã quyết toán	18.985.963.998
		Phải trả chi phí hợp đồng xây dựng đã nghiệm thu	(109.717.293.778)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	1.900.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	(3.140.000.000.000)
		Nhận khoản cho vay từ giao dịch sáp nhập với Công ty Hồng Ngân	1.550.000.000.000
		Lãi vay phải thu	75.334.722.223
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Thu hộ phải trả	(56.841.420.000)
		Thu hộ đã trả	56.841.420.000
		Tiền chuyển nhượng cổ phần đã trả	44.155.614.197
		Cho vay	405.844.385.803
		Lãi vay phải thu	9.190.278.269
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	Cho vay	270.330.992.859
		Gốc vay đã thu	(104.330.992.859)
		Lãi vay phải thu	2.055.136.716
		Lãi vay đã thu	(1.400.053.382)
		Góp vốn vào công ty con	130.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu từ bán hàng	64.540.482.201
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Giá trị hàng hóa, dịch vụ phải trả	(274.754.604.155)
		Giá trị hàng hóa, dịch vụ đã trả	240.923.820.394

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

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

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

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2016: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)						
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vinateco	Công ty con	Bán hàng	55.776.810.186	64.569.387.969		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Bán hàng	-	4.904.640.000		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	-	1.749.697.048		
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	-	153.801.902		
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	24.361.248.023	1.482.552.080		
TỔNG CỘNG			80.138.058.209	72.860.078.999		
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)						
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vinateco	Công ty con	Bán hàng	1.352.128.561	-		
TỔNG CỘNG			1.352.128.561	-		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn gốc và lãi	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 14 tháng 3 năm 2017	-	310.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 5 tháng 9 năm 2017	-	405.844.385.803
Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 21 tháng 10 năm 2017	-	4.200.738.202
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	7%	Không có	Ngày 29 tháng 11 năm 2017	-	166.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 7 năm 2017	-	1.670.000.000.000
TỔNG CỘNG					-	2.556.045.124.005

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	75.334.722.223	
Tập đoàn Virgroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu dòng tiền tập trung	69.152.582.704	22.572.457.107	
		Lãi vay phải thu	-	1.207.500.000	
		Chi hộ phải thu	67.975.103.621	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	9.190.278.269	
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	655.083.334	
Công ty TNHH Kinh danh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Thanh lý nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, tài sản cố định	40.862.256.221	145.334.035	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	1.433.268.095	407.370.333	
TỔNG CỘNG			179.423.210.641	109.512.745.302	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)					
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	-	58.790.515.720	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả chi phí mua hàng hóa và tư vấn bán hàng	203.673.745.723	33.830.783.761	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	84.376.263.797	24.077.607.330	
		Phải trả khác	5.836.772.765	47.155.016	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	14.366.643.775	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	23.841.699.031	10.646.082.613	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	1.535.036.945	7.286.497.714	
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	913.832.935	243.824.071	
TỔNG CỘNG			320.177.351.196	149.289.110.000	

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm (Trình bày lại)
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Cổ Phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	94.591.388.888	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	1.545.833.332	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	-
TỔNG CỘNG			96.137.222.220	-
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả chi phí chi hộ	-	4.796.809.226
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	-
			79.869.583	314.797.805
TỔNG CỘNG			79.869.583	5.111.607.031

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản cho vay với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay (VND)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)					
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 17 tháng 4 năm 2018	1.428.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 11 tháng 4 năm 2018	30.000.000.000
TỔNG CỘNG					1.458.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.318.031.735	659.555.613
TỔNG CỘNG	1.318.031.735	659.555.613

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	164.206.607	-
Từ 1 - 5 năm	10.912.276.741	8.344.682.214
Trên 5 năm	247.650.123.664	250.381.924.818
TỔNG CỘNG	258.726.607.012	258.726.607.032

Các cam kết khác

- (i) Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm duy tu, duy trì 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 sau khi xây dựng xong các hạng mục này; và
- (ii) Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại Dự án Vinhomes Gardenia của Công ty: Theo các Thỏa thuận Hỗ trợ lãi suất ba (3) bên giữa Công ty, các khách hàng mua bất động sản tại Dự án Vinhomes Gardenia của Công ty và một số ngân hàng, Công ty cam kết hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ngân hàng trong thời hạn cam kết.

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

	Kinh doanh		Kinh doanh dịch vụ		Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
	bất động sản	nhà hàng	tư vấn bán hàng và hoạt động khác				
Doanh thu	9.732.387.632.062	79.117.686.822	91.479.235.169	-	-	9.902.984.554.053	
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	9.732.387.632.062	79.117.686.822	91.479.235.169	-	-	9.902.984.554.053	
Giá vốn các bộ phận	(5.726.494.623.070)	(118.262.591.819)	(32.781.296.766)	-	-	(5.877.538.511.655)	
Kết quả							
Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận	4.005.893.008.992	(39.144.904.997)	58.697.938.403	-	-	4.025.446.042.398	
Thu nhập không phân bổ (*)						(1.024.520.947.358)	
Lợi nhuận trước thuế						3.000.925.095.040	
Chi phí thuế TNDN						(581.744.466.667)	
Lợi nhuận thuần sau thuế						2.419.180.628.373	
Tài sản và công nợ							
Tài sản bộ phận	2.002.647.755.626	579.960.581.348	705.261.694.897	-	-	3.287.870.031.871	
Tài sản không phân bổ (**)						10.635.381.897.435	
Tổng tài sản	2.002.647.755.626	579.960.581.348	705.261.694.897	-	-	13.923.251.929.306	
Công nợ bộ phận	2.924.829.894.352	5.135.000.000	-	-	-	2.929.964.894.352	
Công nợ không phân bổ (***)						5.588.831.245.041	
Tổng công nợ	2.924.829.894.352	5.135.000.000	-	-	-	8.518.796.139.393	

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

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

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh nhà hàng	Kinh doanh dịch vụ tư vấn bán hàng và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu	1.212.495.141.717	119.379.034.659	181.243.729.374	-	1.513.117.905.750	
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.212.495.141.717	119.379.034.659	181.243.729.374	-	1.513.117.905.750	
Giá vốn các bộ phận	(552.439.596.102)	(144.329.193.185)	(117.897.207.843)	-	(814.665.997.133)	
Kết quả	660.055.545.615	(24.950.158.526)	63.346.521.531	-	698.451.908.620	
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận					(185.947.574.430)	
Thu nhập không phân bổ (*)					512.504.334.190	
Lợi nhuận trước thuế					(104.727.334.023)	
Chi phí thuế TNDN					407.777.000.167	
Lợi nhuận thuần sau thuế						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	5.946.362.181.931	993.383.786.423	81.952.714.759	-	7.021.698.683.113	
Tài sản không phân bổ (**)					3.047.720.252.178	
Tổng tài sản	5.946.362.181.931	993.383.786.423	81.952.714.759	-	10.069.418.935.291	
Công nợ bộ phận	6.929.314.611.370	34.927.474.826	-	-	6.964.242.086.196	
Công nợ không phân bổ (***)					119.901.687.555	
Tổng công nợ	6.929.314.611.370	34.927.474.826	-	-	7.084.143.773.751	

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Sau kỳ, Công ty đã nhận đặt cọc 130 tỷ VND từ một công ty cùng Tập đoàn để chuyển nhượng một khoản đầu tư theo Hợp đồng Chuyển nhượng phần vốn góp.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2018