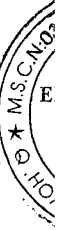


**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển  
Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



# 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 và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



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      Tel : + 84 24 3831 5100  
8th Floor, CornerStone Building      Fax: + 84 24 3831 5090  
16 Phan Chu Trinh Street              ey.com  
Hoan Kiem District  
Hanoi, S.R. of Vietnam

Số tham chiếu: 60925119/19449858-HN

## **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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 63, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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.



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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



Lê Thị Tuyết Mai  
PHỤ TẠNG Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.362.361.436.240</b>	<b>8.372.662.437.719</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>173.106.467.324</b>	<b>170.396.873.128</b>
111	1. Tiền		155.806.467.324	153.096.873.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	17.300.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.649.548.190.015</b>	<b>2.973.939.032.554</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	686.795.165.036	172.733.874.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	551.710.046.996	282.383.769.037
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	1.120.000.000.000	2.390.045.124.005
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	302.916.658.607	139.794.893.052
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.873.680.624)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>2.439.065.553.385</b>	<b>4.818.134.195.352</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.465.499.087.908	4.818.134.195.352
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(26.433.534.523)	-
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.100.641.225.516</b>	<b>410.192.336.685</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	363.118.327.902	318.087.088.795
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		26.426.147.389	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	16	1.711.096.750.225	92.105.247.890
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>15.500.441.290.713</b>	<b>1.968.826.133.010</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>16.661.180.450</b>	<b>-</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		16.661.180.450	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.415.141.756.779</b>	<b>930.550.425.371</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.414.559.837.335	928.690.653.804
222	Nguyên giá		2.741.310.532.284	1.078.629.188.436
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(326.750.694.949)	(149.938.534.632)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	581.919.444	1.859.771.567
228	Nguyên giá		1.331.642.267	3.066.522.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(749.722.823)	(1.206.750.933)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>144.437.445.289</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		144.940.711.649	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(503.266.360)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>1.721.142.594.192</b>	<b>373.063.990.238</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.721.142.594.192	373.063.990.238
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>10.364.918.258.055</b>	<b>144.891.093.397</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		10.120.796.993.858	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		224.121.264.197	144.891.093.397
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>838.140.055.948</b>	<b>520.320.624.004</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	796.953.207.524	495.858.153.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	5.042.998.130	4.462.470.380
268	3. Tài sản dài hạn khác	16	-	20.000.000.000
269	4. Lợi thế thương mại		36.143.850.294	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>22.862.802.726.953</b>	<b>10.341.488.670.729</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.486.701.183.595</b>	<b>7.256.411.698.762</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>13.488.530.492.328</b>	<b>7.201.030.430.767</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	982.298.452.184	355.795.734.215
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	5.217.697.527.045	4.660.564.894.561
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	380.465.454.202	112.895.024.717
314	4. Phải trả người lao động		24.097.819.068	3.820.524.980
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	2.085.936.536.029	1.289.607.770.614
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.072.626.414.997	778.346.481.680
320	7. Vay ngắn hạn	21	3.725.408.288.803	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.998.170.691.267</b>	<b>55.381.267.995</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.676.696.714	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	106.286.377.922	7.149.319.503
338	3. Vay dài hạn	21	2.843.222.949.278	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	19.3	26.984.667.353	26.740.500.514
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.376.101.543.358</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>6.376.101.543.358</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
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
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		432.526.579.488	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.204.787.554.193	1.883.275.121.967
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.883.275.121.967	1.079.773.462.578
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.321.512.432.226	803.501.659.389
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	536.985.659.677	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>22.862.802.706.958</b>	<b>10.341.488.570.729</b>

*Đoàn Thị Hà*

Đoàn Thị Hà  
Người lập

*Nguyễn Hữu Thanh*

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 HỢP NHẤT  
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	24.1	10.413.729.068.801	1.513.117.905.750
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	10.413.729.068.801	1.513.117.905.750
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(6.591.360.641.317)	(821.105.622.013)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.822.368.427.484	692.012.283.737
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	140.123.071.999	548.521.228.846
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	(241.826.521.006) (238.769.924.057)	(63.182.619.655) (49.289.309.177)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		277.425.960.206	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	(952.739.826.747)	(140.787.380.401)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(254.313.327.633)	(78.238.395.360)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.791.037.784.303	958.325.117.167
31	12. Thu nhập khác	28	39.694.108.570	11.546.940.912
32	13. Chi phí khác	28	(21.741.401.982)	(47.378.203.887)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	28	17.952.706.588	(35.831.262.975)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.808.990.490.891	922.493.854.192
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	(599.063.913.994)	(113.100.508.775)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	580.527.750	(6.788.128.694)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.210.507.104.647	802.605.216.723



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	2.321.512.432.226	802.433.789.883
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	(111.005.327.579)	171.426.840
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	19.347	6.687
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	19.347	6.687

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 HỢP NHẤT**  
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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>2.808.990.490.891</b>	<b>922.493.854.192</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại		166.578.721.325	54.228.929.068
03	Các khoản dự phòng		5.957.013.217	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(2.103.379.456)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(437.430.239.432)	(537.966.902.708)
06	Chi phí lãi vay	26	238.769.924.057	49.289.309.177
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>2.780.762.530.602</b>	<b>488.045.189.729</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(85.380.075.272)	(312.613.749.326)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.440.683.689.808	(3.565.701.491.909)
11	Tăng các khoản phải trả		1.721.719.720.280	6.027.258.862.361
12	Tăng chi phí trả trước		(61.247.654.339)	(306.943.627.303)
14	Tiền lãi vay đã trả		(80.087.201.834)	(68.674.103.406)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(383.768.836.996)	(116.734.471.024)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>6.332.682.172.249</b>	<b>2.144.636.609.122</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.486.387.382.972)	(329.395.885.402)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(3.510.000.000.000)	(7.635.709.821.875)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		4.760.045.124.005	7.330.160.355.125
25	Tiền chi để đầu tư mua công ty con, công ty liên kết và góp vốn vào đơn vị khác		(13.514.595.253.981)	(120.356.873.123)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, bán công ty con		1.348.452.829.200	712.385.253.216
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		306.310.013.861	163.227.938.449
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(12.096.174.669.887)</b>	<b>120.310.966.390</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		15.263.890.848.913	369.518.038.507
34	Tiền trả nợ gốc vay		(9.497.688.757.079)	(1.542.818.038.507)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(939.964.899.900)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		<b>5.766.202.091.834</b>	<b>(2.113.264.899.900)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.709.594.196	151.682.675.612
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	170.396.873.128	18.714.197.516
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>173.106.467.324</b>	<b>170.396.873.128</b>

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 HỢP NHẤT

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 và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 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:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100,00	100,00	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	70,00	70,00	Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo (*)	62,31	89,02	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (*)	54,25	77,50	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
5	Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (*)	44,80	64,00	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 HỢP NHẤT (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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Hàng tồn kho khác*

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

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

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

#### **3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

#### **3.3 Các khoản phải thu**

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

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

#### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

#### **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 hoạt động như dự kiến.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.6 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 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 Nhóm 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 và hao mòn 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, 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.



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

**3.9 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

**3.10 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí 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.

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

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

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

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

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

*Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

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

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng với giá trị tài sản thuần của Công ty trong Công ty liên kết dưới một sự kiểm soát chung được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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

*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 hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

Khi Nhóm 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 hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 hợp nhất.

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

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

#### 3.17 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 hợp nhất.

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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*

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

*Tiền 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 Nhóm 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.19 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.20. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

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

**3.22 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG 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 Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo, Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai - VinEco, Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri và Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát. Thông qua giao dịch mua Công ty VinEco, Công ty cũng sở hữu gián tiếp các công ty con nói trên.

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

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

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị ghi sổ tại ngày mua*

**Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	74.875.065.818
Phải thu và tài sản ngắn hạn khác	866.521.248.114
Tài sản dài hạn	2.123.296.000.956

**3.064.692.314.888**

**Nợ phải trả**

<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>1.375.673.442.023</b>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(647.990.987.256)
Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 22.1)	359.137.114.391

**1.400.165.000.000**

**Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

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

Tiền thu về từ công ty con	74.875.065.818
Tiền chi để mua công ty con	(1.400.165.000.000)

**(1.325.289.934.182)**



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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**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 Vincommerce 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 3 tháng 1 năm 2018. 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 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 15 tháng 9 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.

**4.4 *Mua Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia"), một công ty liên kết mới***

Vào ngày 4 tháng 7 năm 2017, Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm, công ty con của Công ty, đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần của Công ty Hoàng Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.407.168.000.000 VND và theo đó, Công ty Hoàng Gia trở thành công ty liên kết của Công ty.

Công ty Hoàng Gia 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 0103038194 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 11 tháng 6 năm 2009 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103970225 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 26 tháng 5 năm 2012. Công ty sau đó cũng đã nhận được một số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 13 được cấp ngày 10 tháng 5 năm 2016. Hoạt động chính của Công ty Hoàng Gia là bán căn hộ thuộc dự án Vinhomes Royal City có địa chỉ tại số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam và tư vấn, môi giới bất động sản.

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.047.318.868	1.102.897.352
Tiền gửi ngân hàng	154.759.148.456	151.993.975.776
Tương đương tiền (*)	17.300.000.000	17.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>173.106.467.324</u></b>	<b><u>170.396.873.128</u></b>

(\*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 4,3%/năm (năm 2016: 4,3%/năm).

**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 nông nghiệp	73.824.646.655	-
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	11.870.737.065	81.952.714.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>686.795.165.036</u></b>	<b><u>172.733.874.117</u></b>

*Trong đó:*

<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	602.683.884.288	99.873.795.118
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	84.111.280.748	72.860.078.999
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.664.971.826)	(4.809.918.859)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đối tác doanh nghiệp	67.325.854.850	95.329.404.575
Công ty Cổ phần Thương mại Việt Hồng	59.500.861.820	-
Trung Tâm Phát Triển Quý Đất Huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng	43.915.059.677	-
Đối tác doanh nghiệp	40.426.319.571	45.879.524.541
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
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
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31)	94.526.364.213	-
Các khoản trả trước khác	232.789.998.726	95.384.562.538
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>551.710.046.996</u></b>	<b><u>282.383.769.037</u></b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Phải thu chi hộ	105.487.138.941	-	-	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	69.152.582.704	-	22.572.457.107	-
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	66.977.777.778	-	85.791.310.826	-
Phải thu ngắn hạn khác	61.299.159.184	-	31.431.125.119	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>302.916.658.607</b>	<b>-</b>	<b>139.794.893.052</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>55.075.504.891</i>		<i>30.937.231.084</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>247.841.153.716</i>		<i>108.857.661.968</i>	

**8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán và trả trước cho người bán chưa thu hồi:				
- <i>Phải thu khách hàng doanh nghiệp</i>	<i>5.664.971.826</i>	<i>-</i>	<i>4.809.918.859</i>	<i>-</i>
- <i>Các khoản trả trước cho người bán khác</i>	<i>6.208.708.798</i>	<i>-</i>	<i>6.208.708.798</i>	<i>-</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.873.680.624</b>	<b>-</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	778.779.323.348	-	-	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	1.182.784.514.446	-	4.292.182.712.538	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	357.173.527.502	-	433.640.193.071	-
Chi phí SXKD dở dang về nông nghiệp	125.671.879.414	(26.433.534.523)	-	-
Hàng hóa	1.414.090.703	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	10.515.498.921	-	5.509.045.621	-
Công cụ, dụng cụ	9.160.253.574	-	2.068.123.961	-
Khác	-	-	84.734.120.161	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.465.499.087.908</b>	<b>(26.433.534.523)</b>	<b>4.818.134.195.352</b>	<b>-</b>

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

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

### 10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	815.527.511.502	183.129.380.743	8.291.176.290	71.681.119.901	-	1.078.629.188.436
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.413.312.363.658	40.896.934.186	-	-	-	1.454.209.297.844
Tăng do mua mới, sáp nhập	218.569.321.386	112.039.676.030	4.936.783.325	401.126.958	5.552.889.814	341.499.797.513
Thanh lý	(6.669.603.511)	(45.431.040.683)	(554.166.663)	-	(500.000.000)	(53.154.810.857)
Phân loại lại	(2.172.145.260)	10.386.303.381	(1.646.331.111)	(6.022.460.897)	(545.366.113)	-
Giảm khác	(79.872.940.652)	-	-	-	-	(79.872.940.652)
Số cuối năm	2.358.694.507.123	301.021.253.657	11.027.461.841	66.059.785.962	4.507.523.701	2.741.310.532.284
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	6.017.934.582	1.707.272.727	1.845.375.133	-	9.570.582.442
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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	113.046.203.589	39.995.141.974	1.553.518.616	7.250.504.906	434.848.637	162.280.217.722
Tăng do mua mới, sáp nhập	29.134.797.992	6.707.097.201	913.041.086	94.934.708	827.694.609	37.677.565.596
Thanh lý	(258.976.733)	(11.863.786.926)	(20.065.789)	-	(16.666.668)	(12.159.496.116)
Phân loại lại	(288.993.173)	10.863.825.491	(149.841.273)	(10.038.399.213)	(386.591.832)	-
Giảm khác	(10.986.126.885)	-	-	-	-	(10.986.126.885)
Số cuối năm	193.953.618.914	110.802.342.514	7.219.428.494	13.916.020.281	859.284.746	326.750.694.949
<b>Giá trị còn lại:</b>						
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	2.164.740.888.209	190.218.911.143	3.808.033.347	52.143.765.681	3.648.238.955	2.414.559.837.335

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	450.722.500	2.615.800.000	3.066.522.500
Mua trong năm	103.260.000	-	103.260.000
Tăng do mua mới, sáp nhập	521.859.767	-	521.859.767
Thanh lý trong năm	-	(2.360.000.000)	(2.360.000.000)
Số cuối năm	<u>1.075.842.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>1.331.642.267</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	163.224.521	1.043.526.412	1.206.750.933
Hao mòn trong năm	331.420.463	418.399.991	749.820.454
Tăng do mua mới, sáp nhập	116.140.536	-	116.140.536
Thanh lý trong năm	-	(1.322.989.100)	(1.322.989.100)
Số cuối năm	<u>610.785.520</u>	<u>138.937.303</u>	<u>749.722.823</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>287.497.979</u>	<u>1.572.273.588</u>	<u>1.859.771.567</u>
Số cuối năm	<u>465.056.747</u>	<u>116.862.697</u>	<u>581.919.444</u>

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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
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
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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, Nhóm 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.

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng các hạng mục thuộc dự án Vinhomes Gardenia	33.968.639.560	311.989.473.080
Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Skylake	435.845.697.183	-
Chi phí xây dựng cơ bản các dự án phục vụ nông nghiệp	1.183.518.553.714	-
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	7.246.771.529	511.584.952
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.721.142.594.192</b>	<b>373.063.990.238</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	10.120.796.993.858	-	10.120.796.993.858	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vincom Retail	8.296.435.122.477	-	8.296.435.122.477	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	559.409.186.008	-	559.409.186.008	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	1.264.952.685.373	-	1.264.952.685.373	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	224.121.264.197	-	224.121.264.197	-	144.891.093.397	144.891.093.397
- 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 Đầu tư Bất động sản Prime Land	82.639.000.000	-	82.639.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thể Thao và Giải Trí Mê 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.344.918.258.055</b>	<b>-</b>	<b>10.344.918.258.055</b>	<b>-</b>	<b>144.891.093.397</b>	<b>144.891.093.397</b>

(\*) Trước đây là Công ty Cổ phần Vinpearlland



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	-	-
	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	-	-

(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 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 (i)	613.086.483	-	32,25%	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	166.555.000	-	19,24%	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Hoàng Gia	97.720.000	-	40,00%	-

(i) Trong đó 12.000.000 cổ phần được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của một Công ty cùng Tập đoàn.

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

Đơn vị tính: VND

Giá trị

**Giá trị đầu tư:**

Số đầu năm	-
Tăng giá trị đầu tư	11.340.290.523.878
Chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.345.044.000.000)
Số cuối năm	<b>9.995.246.523.878</b>

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

Số đầu năm	-
Phần lãi từ công ty liên kết trong năm	277.425.960.206
Cổ tức được chia trong năm	(151.875.490.226)
Số cuối năm	<b>125.550.469.980</b>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	-
Số cuối năm	<b>10.120.796.993.858</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	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, Nhóm 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
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	295.931.000.703	265.371.459.933
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	54.027.434.326	46.718.823.151
Công cụ, dụng cụ	5.909.116.816	1.140.846.098
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.250.776.057	4.855.959.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>363.118.327.902</b>	<b>318.087.088.795</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	773.983.368.205	463.242.494.265
Công cụ, dụng cụ	10.471.215.609	25.123.329.741
Chi phí trả trước dài hạn khác	12.498.623.710	7.492.329.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>796.953.207.524</b>	<b>495.858.153.624</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp	694.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	939.156.407.250	-
Tài sản ngắn hạn khác (i)	77.940.342.975	92.105.247.890
	<b><u>1.711.096.750.225</u></b>	<b><u>92.105.247.890</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	20.000.000.000
	<b><u>-</u></b>	<b><u>20.000.000.000</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.711.096.750.225</u></b>	<b><u>112.105.247.890</u></b>

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán					
- Đối tác doanh nghiệp	93.795.322.365	93.795.322.365	-	-	
- Đối tác doanh nghiệp	58.359.564.246	58.359.564.246	9.779.172.730	9.779.172.730	
- Đối tác doanh nghiệp	46.184.875.155	46.184.875.155	29.041.269.501	29.041.269.501	
- Đối tác doanh nghiệp	43.129.889.132	43.129.889.132	10.177.024.701	10.177.024.701	
- Công ty Cổ phần Bé 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	
- Phải trả đối tượng khác	404.423.562.961	404.423.562.961	124.272.912.383	124.272.912.383	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	326.682.432.419	326.682.432.419	148.998.130.913	148.998.130.913	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>982.298.452.184</b>	<b>982.298.452.184</b>	<b>355.795.734.215</b>	<b>355.795.734.215</b>	

### 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 và Dự án Vinhomes Skylake.

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập cá nhân	240.000.091	8.389.186.579	(7.545.151.311)	1.084.035.359
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30)	51.980.395.287	607.725.993.635	(383.768.836.996)	275.937.551.926
Thuế giá trị gia tăng	46.235.732.249	568.318.621.762	(512.045.884.918)	102.508.469.093
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	<u>14.438.897.090</u>	<u>12.021.438.010</u>	<u>(25.524.937.276)</u>	<u>935.397.824</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.895.024.717</u></b>	<b><u>1.196.455.239.986</u></b>	<b><u>(928.884.810.501)</u></b>	<b><u>380.465.454.202</u></b>

**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>
Trích trước lãi vay	216.086.635.411	-
Tiền sử dụng đất trích trước	847.730.164.715	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 tài sản cố định và bất động sản	304.160.751.811	95.198.735.141
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	174.452.021.206	56.545.863.515
Chi phí nhân công thuê ngoài	86.259.612.414	-
Trích trước cho chương trình Tri ân	10.975.025.064	13.579.971.856
Các khoản chi phí phải trả khác	<u>4.226.163.564</u>	<u>8.381.032.385</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.085.936.536.029</u></b>	<b><u>1.289.607.770.614</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.924.917.799.519</i>	<i>1.289.607.770.614</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>161.018.736.510</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 Nhóm 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.

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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gardenia	53.829.444.949	655.650.356.909
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Skylake	840.170.324.942	104.953.028.337
Cổ tức phải trả	103.973.983	124.901.782
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	178.522.671.123	17.618.194.652
	<b><u>1.072.626.414.997</u></b>	<b><u>778.346.481.680</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc (i)	106.286.377.922	7.149.319.503
	<b><u>106.286.377.922</u></b>	<b><u>7.149.319.503</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.178.912.792.919</u></b>	<b><u>785.495.801.183</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	1.177.760.833.699	780.384.194.152
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.151.959.220	5.111.607.031

(i) Chủ yếu bao gồm khoản nhận đặt cọc từ Công ty Vincom Retail theo hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến Dự án Vinhomes Skylake.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	-	-	100.845.394.997	(42.534.762.823)	58.310.632.174	58.310.632.174	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 21.2)	-	-	1.962.582.746.061	(967.000.000.000)	995.582.746.061	995.582.746.061	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	-	-	30.514.910.568	-	30.514.910.568	30.514.910.568	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	-	11.082.000.000.000	(8.441.000.000.000)	2.641.000.000.000	2.641.000.000.000	
	-	-	<b>13.175.943.051.626</b>	<b>(9.450.534.762.823)</b>	<b>3.725.408.288.803</b>	<b>3.725.408.288.803</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	-	-	274.634.195.110	-	274.634.195.110	274.634.195.110	
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.4)	-	-	2.602.715.458.168	(34.126.704.000)	2.568.588.754.168	2.568.588.754.168	
	-	-	<b>2.877.349.653.278</b>	<b>(34.126.704.000)</b>	<b>2.843.222.949.278</b>	<b>2.843.222.949.278</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	-	<b>16.053.292.704.904</b>	<b>(9.484.661.466.823)</b>	<b>6.568.631.238.081</b>	<b>6.568.631.238.081</b>	

### 21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Đây là khoản vay thứ cấp theo các Thư tín dụng mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, được Nhóm Công ty sử dụng để thanh toán cho hợp đồng với các nhà cung cấp và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ.

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

B09-DN/HN

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

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.2 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>995.582.746.061</b>			

#### 21.3 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	274.634.195.110	7,8%	Lãi vay được trả hàng tháng. Gốc vay được trả hàng quý trong vòng 10 năm kể từ thời điểm nhận tiền.	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>274.634.195.110</b>			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	30.514.910.568			
- Vay dài hạn	274.634.195.110			

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là 10.200.000 cổ phiếu VIC sở hữu bởi các cá nhân và các máy móc thiết bị tại dự án của Nhóm Công ty.



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

B09-DN/HN

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

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.4 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn	Tài sản đảm bảo
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 (+) biến độ 3,25%	Ngày đáo hạn là ngày 19 tháng 4 năm 2020	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.600.000.000.000</u></b>			

(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 địa 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.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.079.773.462.578	-	-	2.281.575.212.578
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	802.433.789.883	-	-	802.433.789.883
- Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	1.067.869.506	-	-	1.067.869.506
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>1.883.275.121.967</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.085.076.871.967</b>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.883.275.121.967	-	-	3.085.076.871.967
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.321.512.432.226	-	(111.005.327.579)	2.210.507.104.647
- Mua công ty con mới trong năm (Thuyết minh số 4)	-	-	-	(359.137.114.391)	647.990.987.256	288.853.872.865
- Mua công ty liên kết mới trong năm	-	-	-	791.663.693.879	-	791.663.693.879
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>4.204.787.554.193</b>	<b>432.526.579.488</b>	<b>536.985.659.677</b>	<b>6.376.101.543.358</b>

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<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 (2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vào ngày 1 tháng 1</b>	-	24.468.464.212
Mua thêm công ty con trong năm (Thuyết minh số 4)	647.990.987.256	-
(Lỗ)/lợi nhuận được chia	(111.005.327.579)	171.426.840
Mua thêm cổ phần trong công ty con từ cổ đông không kiểm soát	-	(24.639.891.052)
<b>Vào ngày 31 tháng 12</b>	<b><u>536.985.659.677</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

**24. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>10.413.729.068.801</b>	<b>1.513.117.905.750</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	9.732.387.632.062	1.212.495.141.717
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	79.117.686.822	119.379.034.659
<i>Doanh thu từ nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	602.223.749.917	181.243.729.374
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10.413.729.068.801</b>	<b>1.513.117.905.750</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	9.983.324.200.256	1.375.258.910.331
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	430.404.868.545	137.858.995.419

**24.2 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	135.530.948.860	127.962.239.506
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.587.404.873	-
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	420.355.451.561
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.718.266	203.537.779
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.123.071.999</b>	<b>548.521.228.846</b>

**25. 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	5.746.740.964.272	558.879.220.985
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	118.262.591.819	144.329.193.185
Giá vốn bán hàng nông nghiệp và cung cấp các dịch vụ khác	726.357.085.226	117.897.207.843
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.591.360.641.317</b>	<b>821.105.622.013</b>

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

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	236.054.465.889	49.289.309.177
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	13.500.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	2.715.458.168	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.484.025.416	-
Chi phí tài chính khác	572.571.533	393.310.478
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>241.826.521.006</u></b>	<b><u>63.182.619.655</u></b>

**27. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	934.053.674.961	133.579.608.838
Chi phí nhân công	9.287.026.915	5.659.547.025
Chi phí bán hàng khác	9.399.124.871	1.548.224.538
	<b><u>952.739.826.747</u></b>	<b><u>140.787.380.401</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.470.618.925	19.481.474.974
Chi phí nhân công	61.010.787.052	18.866.325.387
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	102.831.921.656	39.890.594.999
	<b><u>254.313.327.633</u></b>	<b><u>78.238.395.360</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.207.053.154.380</u></b>	<b><u>219.025.775.761</u></b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>39.694.108.570</b>	<b>11.546.940.912</b>
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	20.034.595.905	10.650.661.426
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	13.517.915.386	-
Thu nhập khác	6.141.597.279	896.279.486
<b>Chi phí khác</b>	<b>21.741.401.982</b>	<b>47.378.203.887</b>
Chi phí phạt hợp đồng và bồi thường theo hợp đồng hợp tác	7.507.094.092	40.289.103.922
Chi phí liên quan đến thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.313.843.933	5.062.164.560
Chi phí khác	11.920.463.957	2.026.935.405
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b><u>17.952.706.588</u></b>	<b><u>(35.831.262.975)</u></b>

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

**29. 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	525.361.124.630	39.015.356.676
Chi phí phát triển bất động sản	5.631.702.310.442	4.969.211.633.973
Chi phí nhân công	178.266.004.309	67.312.176.967
Chi phí khấu hao và hao mòn	166.578.721.325	54.228.038.835
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.030.759.684.304	162.360.439.909
Chi phí khác (không bao gồm chi phí lãi vay)	265.745.950.687	162.395.189.732
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.798.413.795.697</u></b>	<b><u>5.454.522.836.092</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2016: 20%); ngoại trừ các trường hợp sau đây:

Công ty VinEco, Công ty VinEco Tam Đảo, Công ty VinEco Đồng Nai, Công ty VinEco Sagri áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15% cho các hoạt động nông nghiệp.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	600.751.626.620	101.531.928.593
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa)/thiếu năm trước	(1.687.712.626)	11.568.580.182
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(580.527.750)	6.788.128.694
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>598.483.386.244</u></b>	<b><u>119.888.637.469</u></b>

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.808.990.490.891</b>	<b>922.493.854.192</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	561.798.098.178	184.498.770.838
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	11.568.580.182
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	4.049.268.240	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	609.083.358	8.027.508.232
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	74.655.356.590	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	(56.982.845.703)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư vào Công ty con giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	(11.212.322.350)
Cổ tức nhận được	(30.375.098.045)	(681.475.419)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(1.687.712.626)	-
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(25.110.093.996)	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với các căn đã bàn giao	(2.293.891.396)	-
Điều chỉnh chi phí khác	17.116.811.295	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(278.435.354)	(15.329.578.309)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>598.483.386.244</b>	<b>119.888.637.471</b>

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

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>2.808.990.490.891</b>	<b>922.493.854.192</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(125.550.469.980)	-
Cổ tức nhận được	(151.875.490.226)	-
Phân bổ lợi thế thương mại	3.045.416.789	-
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	20.246.341.202	-
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	(397.228.835.651)
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với các căn đã bàn giao	(31.015.621.388)	29.937.326.556
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	22.448.803.163	-
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ chưa bàn giao	-	22.312.351.897
Chi phí không được khấu trừ khác	85.584.056.455	6.792.837.506
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>2.631.873.526.906</b>	<b>584.307.534.500</b>
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	2.905.809.314.455	488.106.121.100
Lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh khác của Nhóm Công ty	99.340.995.402	19.553.521.857
(Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	(373.276.782.951)	76.647.891.543
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.392.176.768)	(76.647.891.543)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>3.003.758.133.100</b>	<b>507.659.642.957</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>600.751.626.620</b>	<b>101.531.928.593</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa)/thiếu năm trước	(1.687.712.626)	11.568.580.183
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh</b>	<b>599.063.913.994</b>	<b>113.100.508.776</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	51.980.395.287	8.905.388.832
Thuế TNDN tăng/(giảm) do mua bán công ty con	1.353.468.466	(9.854.448)
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	75.659.945.627	53.613.081.594
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước 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 đã trả trong năm	(383.768.836.996)	(116.734.471.024)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 18)</b>	<b>275.937.551.926</b>	<b>51.980.395.287</b>



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

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con	-	-	-	(11.250.599.074)
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được trừ	4.489.760.633	-	4.489.760.633	-
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	553.237.497	4.462.470.380	(3.909.232.883)	4.462.470.380
	<b>5.042.998.130</b>	<b>4.462.470.380</b>		
<b>Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>			<b>580.527.750</b>	<b>(6.788.128.694)</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 761.166.863.678 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:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017</i>
2012	2017	199.095.342.804	199.095.342.804	-	-
2013	2018	33.565.893.504	18.434.954.522	-	15.130.938.982
2015	2020	70.510.806.819	2.674.282.218	-	67.836.524.601
2016	2021	306.314.793.912	1.392.176.768	-	304.922.617.144
2017	2022	373.276.782.951	-	-	373.276.782.951
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>982.763.619.990</b>	<b>221.596.756.312</b>	<b>-</b>	<b>761.166.863.678</b>

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

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

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

			Đơn vị tính: VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	180.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(1.850.000.000.000)
		Vay ngắn hạn	(2.859.000.000.000)
		Gốc vay từ mua công ty con	(619.000.000.000)
		Thanh toán tiền vay	2.295.000.000.000
		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)
		Phải trả mua cổ phần	(8.889.393.830.000)
		Thanh toán tiền mua cổ phần	8.889.393.830.000
		Phí dịch vụ quản lý và phí thương hiệu phải trả	(171.602.860.255)
		Phí dịch vụ quản lý và phí thương hiệu đã trả	111.304.203.788
		Chi phí chi hộ phải thu	105.705.551.202
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty liên kết	Đặt cọc cho chuyển nhượng cổ phần	1.200.000.000.000
		Phải trả chuyển nhượng cổ phần	(3.059.398.000.000)
		Trả tiền chuyển nhượng cổ phần	(1.859.398.000.000)
		Đi vay	(180.000.000.000)
		Trả gốc vay	180.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	1.000.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(840.000.000.000)
		Lãi vay đã thu	(87.216.388.890)
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	(2.900.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.900.000.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài 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 Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải thu bán hàng hóa nông nghiệp	372.482.011.746
		Thu tiền bán hàng hóa nông nghiệp	(444.119.846.777)
		Cho vay	200.000.000.000
		Thu tiền gốc vay	(40.000.000.000)
		Phải trả cung cấp vật tư	(855.647.164.837)
		Trả tiền cung cấp vật tư	912.982.710.442
		Phải trả phí quản lý tư vấn bán nhà	(292.361.164.338)
		Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	112.474.128.726
Công ty Cổ phần 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 Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	151.875.490.226
		Thu tiền cổ tức	(151.875.490.226)
		Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư	(101.000.000.000)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	710.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(875.844.385.803)
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
		Cho vay	50.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	(50.000.000.000)
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	68.872.737.370
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	(127.663.253.090)
		Đi vay	(100.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	(2.550.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.122.000.000.000
		Phải trả lãi vay	(94.591.388.888)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài 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 Phát triển thể thao và giải trí Mỹ Trì	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	450.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	(450.000.000.000)
		Đi vay	(240.000.000.000)
		Trả gốc vay	240.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	900.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	(650.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả cung cấp hàng hóa dịch vụ	(55.283.730.017)
		Trả tiền cung cấp hàng hóa dịch vụ	55.233.730.017
Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Vincom (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả phí dịch vụ tổng thầu xây dựng	(119.285.618.511)
		Trả tiền phí dịch vụ tổng thầu xây dựng	110.440.252.735
		Đi vay	(100.000.000.000)
		Trả gốc vay	100.000.000.000

(\*) Trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu hồi tiền cho vay	(1.980.449.324.696)
		Cần 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
		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)
		Cần 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)
		Cố 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 Quản lý 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần 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
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty cùng Tập đoàn	Doanh thu từ bán hàng	64.569.387.969
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Giá trị hàng hóa dịch vụ phải trả	(273.760.058.688)
		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, Nhóm 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 Nhóm 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.

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

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

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

**31. 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:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Bán nông sản	45.944.795.308	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản Hoạt động khác	2.435.689.879 1.161.946.899	- -
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom (**)	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản Cung cấp dịch vụ cho thuê	14.931.307.000 15.561.328.373	- -
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 Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	Công ty con	Bán hàng	-	64.569.387.969
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Bán hàng	581.750.839	4.904.640.000
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	3.494.462.450	1.636.353.982
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>84.111.280.748</b>	<b>72.860.078.999</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Ứng trước chi phí vật tư	47.291.471.955	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước phí dịch vụ quản lý tổng thầu	45.898.497.311	-
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước cho hàng hóa dịch vụ khác	1.336.394.947	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>94.526.364.213</b>	<b>-</b>

(\*\*) Trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3

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

**31. 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):

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu dòng tiền tập trung	69.152.582.704	22.572.457.107	
		Chi hộ phải thu	68.238.956.052	-	
		Lãi vay phải thu	-	1.207.500.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	43.448.426.363	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	21.427.777.779	75.334.722.223	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	2.698.888.890	9.190.278.269	
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	34.922.222.222	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	7.715.555.553	-	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu khác	236.744.153	552.704.369	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>247.841.153.716</b>	<b>108.857.661.968</b>	



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

**31. 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):

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 26 tháng 3 năm 2018	470.000.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 16 tháng 5 năm 2018	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 25 tháng 5 năm 2018	240.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	7%	Không có	Ngày 10 tháng 5 năm 2018	160.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b><u>1.120.000.000.000</u></b>

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 20 tháng 7 năm 2017	1.670.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 05 tháng 9 năm 2017	405.844.385.803
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 14 tháng 3 năm 2017	310.000.000.000
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
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b><u>2.390.045.124.005</u></b>

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

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

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 17.1)					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả phí tư vấn quản lý bán hàng Phải trả cung cấp hàng hóa	179.887.035.612 25.014.838.490	33.830.783.761	
Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	29.683.547.080	25.012.726.388	
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả phí dịch vụ tổng thầu xây dựng	1.535.036.945	7.286.497.714	
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động sản Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí tư vấn môi giới	-	58.790.515.720	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý và phí sử dụng thương hiệu phải trả	84.376.263.797	24.077.607.330	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	6.185.710.495	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>326.682.432.419</b>	<b>148.998.130.913</b>	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 19.1)					
Công ty CP Đô Thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	94.591.388.888	-	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	64.812.927.090	-	
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	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	68.587.200	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>161.018.736.510</b>	<b>-</b>	

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí chuyển nhượng cổ phần phải trả Phải trả chi trả hộ	- 357.449.220	4.796.809.226 -
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi trả hộ	794.510.000	314.797.805
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.151.959.220</b>	<b>5.111.607.031</b>

Chi tiết các khoản đi vay tại 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>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>	
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>						
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	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 11 tháng 4 năm 2018	1.169.000.000.000	
		7%	Không có	Ngày 11 tháng 4 năm 2018	14.000.000.000	
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	
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>2.641.000.000.000</b>	

**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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.318.031.735</b>	<b>659.555.613</b>

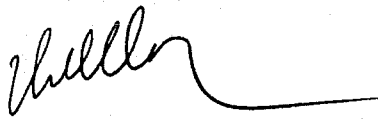
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỲ KẾ TOÁN NĂM**

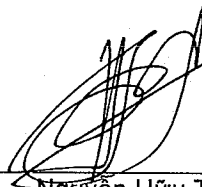
Sau kỳ, Công ty đã nhận đặt cọc 130 tỷ VND từ một công ty cùng Tập đoàn để chuyển nhượng một khoản đầu tư theo Hợp đồng Chuyển nhượng phần vốn góp;

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 22,04% phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc từ một cá nhân.

Ngoài các 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 hợp nhất của Nhóm 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

