

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý I năm 2018

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 43

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Kế toán trưởng

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý I năm 2018, 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.

Ban Giám đốc:



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 26 tháng 04 năm 2018

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.979.916.531.412</b>	<b>7.362.361.436.240</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>272.133.999.650</b>	<b>173.106.467.324</b>
111	1. Tiền		254.833.999.650	155.806.467.324
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.300.000.000	17.300.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.821.271.496.246</b>	<b>2.649.548.190.015</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	719.119.602.044	686.795.165.036
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	856.201.453.156	551.710.046.996
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	1.295.000.000.000	1.120.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	1.962.824.121.670	302.916.658.607
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.873.680.624)	(11.873.680.624)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.381.767.840.735</b>	<b>2.439.065.553.385</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.408.201.375.258	2.465.499.087.908
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(26.433.534.523)	(26.433.534.523)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.504.743.194.781</b>	<b>2.100.641.225.516</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	536.169.213.287	363.118.327.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		76.227.231.268	26.426.147.389
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	892.346.750.226	1.711.096.750.225
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>15.263.234.119.598</b>	<b>15.500.441.290.713</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>16.661.180.450</b>	<b>16.661.180.450</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		16.661.180.450	16.661.180.450
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.397.749.286.072</b>	<b>2.415.141.756.779</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.397.280.011.341	2.414.559.837.335
222	Nguyên giá		2.746.496.613.303	2.741.310.532.284
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(349.216.601.962)	(326.750.694.949)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	469.274.731	581.919.444
228	Nguyên giá		1.331.642.267	1.331.642.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(862.367.536)	(749.722.823)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>159.395.899.089</b>	<b>144.437.445.289</b>
231	1. Nguyên giá		160.654.064.989	144.940.711.649
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.258.165.900)	(503.266.360)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.857.597.041.506</b>	<b>1.721.142.594.192</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.857.597.041.506	1.721.142.594.192
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>10.015.136.898.873</b>	<b>10.364.918.258.055</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	9.836.547.392.975	10.120.796.993.858
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	158.589.505.898	224.121.264.197
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>816.693.813.608</b>	<b>838.140.055.948</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	776.798.373.456	796.953.207.524
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	4.852.342.913	5.042.998.130
269	3. Lợi thế thương mại		35.043.097.239	36.143.850.294
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>24.243.150.651.010</b>	<b>22.862.802.726.953</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.628.131.268.606</b>	<b>16.486.701.183.595</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>13.587.850.916.695</b>	<b>13.488.530.492.328</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	546.300.342.144	982.298.452.184
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	4.929.633.836.695	5.217.697.527.045
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	160.815.401.386	380.465.454.202
314	4. Phải trả người lao động		1.063.518.872	24.097.819.068
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	1.802.130.881.931	2.085.936.536.029
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.341.959.337.266	1.072.626.414.997
320	7. Vay ngắn hạn	20.1	4.805.947.598.401	3.725.408.288.803
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.040.280.351.911</b>	<b>2.998.170.691.267</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.790.835.753	21.676.696.714
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	106.135.000.000	106.286.377.922
338	3. Vay dài hạn	20.2	2.884.677.207.215	2.843.222.949.278
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18.3	27.677.308.943	26.984.667.353
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.615.019.382.404</b>	<b>6.376.101.543.358</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>7.615.019.382.404</b>	<b>6.376.101.543.358</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.492.293.897.307	432.526.579.488
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.415.365.031.623	4.204.787.554.193
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		4.204.787.554.193	1.883.275.121.967
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		210.577.477.430	2.321.512.432.226
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		505.558.703.474	536.985.659.677
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>24.243.150.651.010</b>	<b>22.862.802.726.953</b>

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thành  
Kế toán trưởng

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2018

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU		Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.025.460.341.057	1.120.640.103.851
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.025.460.341.057	1.120.640.103.851
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(818.741.694.284)	(580.667.063.835)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		206.718.646.773	539.973.040.016
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	188.355.455.383	51.329.671.631
22	7. Chi phí tài chính	24	(154.795.382.398)	-
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(151.257.229.202)	-
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		77.014.065.070	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	(52.263.836.004)	(89.202.601.374)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(58.532.762.001)	(20.829.226.787)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		206.496.186.822	481.270.883.486
31	12. Thu nhập khác	27	6.381.734.418	4.871.719.103
32	13. Chi phí khác	27	(4.839.440.235)	(606.004.140)
40	14. Lợi nhuận khác	27	1.542.294.183	4.265.714.963
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		208.038.481.005	485.536.598.449
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(28.697.304.565)	(91.881.809.576)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(190.655.216)	(996.889.658)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		179.150.521.224	392.657.899.215
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		210.577.477.430	392.657.899.215
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(31.426.956.206)	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.755	3.272
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			3.272

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Ngày 26 tháng 04 năm 2018

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế		<b>208.038.481.005</b>	<b>485.536.598.449</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		25.266.655.633	13.456.011.116
3	Các khoản dự phòng		-	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(258.156.551.371)	(49.018.699.409)
6	Chi phí lãi vay		151.257.229.202	-
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>126.405.814.469</b>	<b>449.973.910.156</b>
9	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		572.135.251.099	(1.010.635.601.970)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		79.971.189.154	(228.224.306.024)
11	Giảm/(tăng) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp)		(695.066.967.014)	1.125.717.545.776
12	Tăng chi phí trả trước		(157.998.564.863)	(37.686.520.084)
14	Tiền lãi vay đã trả		(120.914.972.392)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(146.785.008.500)	(50.292.682.663)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(342.253.258.047)</b>	<b>248.852.345.191</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(511.955.753.854)	(43.500.000)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.790.000.000.000)	(730.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.615.000.000.000	1.762.609.567.402
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(131.495.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		107.426.758.299	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.311.218.393	31.166.385.768
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(680.712.777.162)</b>	<b>1.063.732.453.170</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		4.903.093.567.535	-
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(3.781.100.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>1.121.993.567.535</b>	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		99.027.532.326	1.312.584.798.361
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		173.106.467.324	170.396.873.128
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	272.133.999.650	1.482.981.671.489

Đoàn Thị Hà  
 Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
 Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
 Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	100,0	100,0	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	70,0	70,0	Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp Vineco - Tam Đảo (*)	62,31	89,02	Thôn cơ quan, TT Gia Long Khánh, Huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam.	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai - Vineco (*)	54,25	77,50	Km13, Quốc lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp.
5	Công ty TNHH Nông nghiệp Vineco Sagari (*)	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 Dạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

#### *Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

#### *Hàng tồn kho khác*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

*Hàng tồn kho khác (tiếp theo)*

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của hàng tồn kho được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

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

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

Khấu hao và khấu trừ 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	30 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	30 - 50 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 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.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Thuê tài sản**

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

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

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa vật kiến trúc	47 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

**3.9 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 kỳ.

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

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

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh**

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

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

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

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

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính.

#### 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*

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

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

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

#### 3.15 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 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày

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

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

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Chi phí phát hành trái phiếu**

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn 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)*

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

► Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

► Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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.

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

B09a-DN

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Tiền mặt	398.128.701	1.047.318.868
Tiền gửi ngân hàng	254.435.870.949	154.759.148.456
Các khoản tương đương tiền (*)	17.300.000.000	17.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.133.999.650</b>	<b>173.106.467.324</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất

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

### 5.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	600.552.777.279	579.443.626.775
Phải thu từ hoạt động nông nghiệp	74.295.122.092	73.824.646.655
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	14.568.572.697	18.246.184.949
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	29.703.129.976	15.280.706.657
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>719.119.602.044</b>	<b>686.795.165.036</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>628.786.273.912</i>	<i>602.683.884.288</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>90.333.328.132</i>	<i>84.111.280.748</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.664.971.826)	(5.664.971.826)

### 5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	856.201.453.156	551.710.046.996
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>856.201.453.156</b>	<b>551.710.046.996</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

## 6. Phải thu ngắn hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	66.795.942.760	66.977.777.778
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	201.598.921.308	69.152.582.704
Phải thu từ chuyển nhượng (i)	1.665.550.000.000	-
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	4.215.324.579	105.487.138.941
Phải thu ngắn hạn khác	24.663.933.023	61.299.159.184
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.962.824.121.670</b>	<b>302.916.658.607</b>

Đây là khoản phải thu một công ty trong cùng Tập đoàn từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư vào

(i) Công ty Vincommerce.

Trong đó:

<i>Phải thu khác</i>	<i>43.525.519.992</i>	<i>55.075.504.891</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>1.919.298.601.678</i>	<i>247.841.153.716</i>

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

B09a-DN

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	5.664.971.826	-	5.664.971.826	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
	<b>11.873.680.624</b>	<b>-</b>	<b>11.873.680.624</b>	<b>-</b>

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành và đang xây dựng	1.872.047.313.941	-	1.961.563.837.794	-
Chi phí thực hiện dự án BT (i)	410.389.254.196	-	357.173.527.502	-
Nguyên liệu, vật liệu	52.539.805.543	(26.433.534.523)	10.515.498.921	(26.433.534.523)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang về nông nghiệp	64.701.426.238	-	125.671.879.414	-
Hàng hóa	536.395.732	-	1.414.090.703	-
Công cụ, dụng cụ	7.987.179.608	-	9.160.253.574	-
Khác	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.408.201.375.258</b>	<b>(26.433.534.523)</b>	<b>2.465.499.087.908</b>	<b>(26.433.534.523)</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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	471.947.141.344	295.931.000.703
Thuế TNDN tạm nộp cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	49.130.616.876	54.027.434.326
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.652.386.642	5.909.116.816
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.439.068.425	7.250.776.057
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>536.169.213.287</b>	<b>363.118.327.902</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	736.532.024.008	773.983.368.205
Công cụ, dụng cụ	8.142.973.149	10.471.215.609
Chi phí trả trước dài hạn khác	32.123.376.299	12.498.623.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>776.798.373.456</b>	<b>796.953.207.524</b>

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

## 10. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đặt cọc cho đối tác doanh nghiệp (i)	694.000.000.000	694.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	120.406.407.250	939.156.407.250
Tài sản ngắn hạn khác (ii)	77.940.342.976	77.940.342.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>892.346.750.226</b>	<b>1.711.096.750.225</b>

(i) Khoản đặt cọc này đã được hoàn trả ngày 6 tháng 4 năm 2018.

(ii) 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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	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	
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.897.463.669	2.431.142.411	-	-	-	6.328.606.080	
- Mua mới	-	2.819.778.952	776.060.600	-	-	3.595.839.552	
- Thanh lý trong kỳ	-	(4.738.364.613)	-	-	-	(4.738.364.613)	
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2018	2.362.591.970.792	301.533.810.407	11.803.522.441	66.059.785.962	4.507.523.701	2.746.496.613.303	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	193.953.618.914	110.802.342.514	7.219.428.494	13.916.020.281	859.284.746	326.750.694.949	
- Khấu hao trong kỳ	13.032.748.988	8.001.764.789	416.087.340	844.596.928	1.003.160.280	23.298.358.325	
- Thanh lý trong kỳ	-	(832.451.312)	-	-	-	(832.451.312)	
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2018	206.986.367.902	117.971.655.991	7.635.515.834	14.760.617.209	1.862.445.026	349.216.601.962	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	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	
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2018	2.155.605.602.890	183.562.154.416	4.168.006.607	51.299.168.753	2.645.078.675	2.397.280.011.341	



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

B09a-DN

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.075.842.267	255.800.000	1.331.642.267
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2018	1.075.842.267	255.800.000	1.331.642.267
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	610.785.520	138.937.303	749.722.823
- Hao mòn trong kỳ	103.571.795	9.072.918	112.644.713
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2018	714.357.315	148.010.221	862.367.536
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	465.056.747	116.862.697	581.919.444
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2018	361.484.952	107.789.779	469.274.731

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

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Chi phí xây dựng cơ bản phục vụ nông nghiệp	1.355.999.677.586	1.183.518.553.714
Chi phí xây dựng các hạng mục công cộng thuộc dự án Vinhomes Gardenia	34.796.257.506	33.968.639.560
Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Skylake	398.991.402.679	435.845.697.183
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	7.246.771.529
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.857.597.041.506</b>	<b>1.721.142.594.192</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu kỳ	136.447.840.538	8.492.871.111	-	144.940.711.649
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	11.988.240.258	-	3.725.113.082	15.713.353.340
- Phân loại lại	(15.959.765.607)	-	15.959.765.607	-
Số dư cuối kỳ	148.436.080.796	8.492.871.111	3.725.113.082	160.654.064.989
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu kỳ	473.777.224	29.489.136	-	503.266.360
- Khấu hao trong kỳ	710.665.836	44.233.704	-	754.899.540
Số dư cuối kỳ	1.184.443.060	73.722.840	-	1.258.165.900
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu kỳ	135.974.063.314	8.463.381.975	-	144.437.445.289
Số dư cuối kỳ	147.251.637.736	8.419.148.271	3.725.113.082	159.395.899.089

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên kết	9.836.547.392.975	9.836.547.392.975	10.120.796.993.858	10.120.796.993.858	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	158.589.505.898	158.589.505.898	224.121.264.197	224.121.264.197	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.015.136.898.873</b>	<b>10.015.136.898.873</b>	<b>10.364.918.258.055</b>	<b>10.364.918.258.055</b>	<b>-</b>

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu Vietinbank.

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

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 03 năm 2018 như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia (*)	40,00	40,00	Số 72A Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đĩnh, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.	▶ Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Vincom Retail	32,25	32,25	Tầng 4, T26, Times City, 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▶ Đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc (*)	22,04	22,04	Số 127 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	▶ Kinh doanh bất động sản

(\*) Công ty nắm giữ công ty liên kết này gián tiếp qua một Công ty con của công ty là công ty TNHH Phát triển Công Viên Trung Tâm.

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 3 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Vincom Retail	613.086.483	8.471.022.505.092	613.086.483	8.296.435.122.477
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97.720.000	1.275.924.887.883	97.720.000	1.264.952.685.373
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	(*)	89.600.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	-	166.555.000	559.409.186.008
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.836.547.392.975</b>		<b>10.120.796.993.858</b>

(\*) Đây là công ty TNHH

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

B09a-DN

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	-	70.257.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	73.177.020.000	82.639.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	41.911.229.300	44.155.614.197
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	24.000.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	2.895.000.000	
Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	1.496.256.598	-
Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí	-	26.959.050.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	10.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.589.505.898</b>	<b>224.121.264.197</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

### 16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả ngắn hạn cho người bán	365.409.952.393	655.616.019.765
- Đối tác doanh nghiệp	91.985.376.219	93.795.322.365
- Đối tác doanh nghiệp	12.308.957.952	58.359.564.246
- Đối tác doanh nghiệp	41.458.133.021	46.184.875.155
- Đối tác doanh nghiệp	17.209.695.194	43.129.889.132
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	8.651.268.819	9.722.805.906
- Phải trả đối tượng khác	273.424.576.174	404.423.562.961
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	180.890.389.751	326.682.432.419
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>546.300.342.144</b>	<b>982.298.452.184</b>

### 16.2 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.

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

B09a-DN

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 3 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	102.508.469.093	20.163.889.893	121.698.505.462	973.853.524
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28)	275.937.551.926	26.727.000.252	146.785.008.500	155.879.543.678
Thuế thu nhập cá nhân	1.084.035.359	1.581.724.780	2.030.455.897	635.304.242
Các khoản phải nộp nhà nước khác	935.397.824	4.568.541.804	2.177.239.686	3.326.699.942
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>380.465.454.202</b>	<b>53.041.156.729</b>	<b>272.691.209.545</b>	<b>160.815.401.386</b>

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

B09a-DN

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

### 18.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền sử dụng đất trích trước	714.736.279.300	847.730.164.715
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	309.755.363.344	442.046.161.844
Trích trước chi phí lãi vay	246.428.892.221	216.086.635.411
Trích trước chi phí xây dựng tài sản, bất động sản	219.242.806.532	304.160.751.811
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	111.613.156.977	174.452.021.206
Chi phí nhân công thuê ngoài	16.336.924.960	86.259.612.414
Trích trước cho chương trình tri ân	10.213.798.664	10.975.025.064
Các khoản chi phí phải trả khác	173.803.659.933	4.226.163.564
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.802.130.881.931</u></b>	<b><u>2.085.936.536.029</u></b>
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.538.258.140.668</i>	<i>1.924.917.799.519</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>263.872.741.263</i>	<i>161.018.736.510</i>

### 18.2 Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn là tiền thuê đất được trích trước cho các khu đất dịch vụ của Dự án khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

### 18.3 Dự phòng phải trả dài hạn

Đây là khoản dự phòng bảo trì, bảo dưỡng Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside và dự phòng duy tu, duy trì dự án Vinhomes Gardenia theo cam kết của công ty.



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

B09a-DN

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	17.164.266.461	53.829.444.949
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Skylake	840.477.796.799	840.170.324.942
Cổ tức phải trả	103.973.983	103.973.983
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	<u>484.213.300.023</u>	<u>178.522.671.123</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.341.959.337.266</u></b>	<b><u>1.072.626.414.997</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc	<u>106.135.000.000</u>	<u>106.286.377.922</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.448.094.337.266</u></b>	<b><u>1.178.912.792.919</u></b>
Trong đó:		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.347.014.467.683	1.076.760.833.699
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	101.079.869.583	102.151.959.220

**20. VAY**

**20.1 Vay ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Vay ngắn hạn khác	164.047.598.401	1.084.408.288.803
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>4.641.900.000.000</u>	<u>2.641.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.805.947.598.401</u></b>	<b><u>3.725.408.288.803</u></b>

**20.2 Vay dài hạn**

Trái phiếu dài hạn	2.572.001.424.568	2.568.588.754.168
Vay dài hạn khác	<u>312.675.782.647</u>	<u>274.634.195.110</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.884.677.207.215</u></b>	<b><u>2.843.222.949.278</u></b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.883.275.121.967	-	-	3.085.076.871.967
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	392.657.899.215	-	-	392.657.899.215
<b>Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>2.275.933.021.182</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.477.734.771.182</b>

### Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.204.787.554.193	432.526.579.488	536.985.659.677	6.376.101.543.358
- Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	210.577.477.430	-	(31.426.956.202)	179.150.521.227
- Bán công ty liên kết mới trong kỳ	-	-	-	1.059.767.317.819	-	1.059.767.317.819
<b>vào ngày 31 tháng 3 năm 2018</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>4.415.365.031.623</b>	<b>1.492.293.897.307</b>	<b>505.558.703.475</b>	<b>7.615.019.382.404</b>

### 21.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Số lượng cổ phiếu đang 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
<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>119.995.800</b>	<b>119.995.800</b>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.025.460.341.057</b>	<b>1.120.640.103.851</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	784.813.226.703	1.059.563.852.817
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	-	34.906.212.934
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	240.647.114.354	26.170.038.100
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.025.460.341.057</b>	<b>1.120.640.103.851</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	784.813.226.703	1.059.563.852.817
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	-	34.906.212.934
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	240.647.114.354	26.170.038.100

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
Lãi tiền gửi và cho vay	30.129.383.375	51.329.671.631
Lãi từ hoạt động đầu tư	154.919.016.229	-
Cổ tức nhận được	3.280.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	27.055.779	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>188.355.455.383</b>	<b>51.329.671.631</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	561.042.301.716	519.195.767.615
Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng	-	41.242.984.226
Giá vốn bán hàng nông nghiệp và các dịch vụ khác	257.699.392.568	20.228.311.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>818.741.694.284</b>	<b>580.667.063.835</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
Chi phí lãi vay	151.257.229.202	-
Chi phí tài chính khác	3.538.153.196	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>154.795.382.398</b>	-

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2018</i>	<i>Quý I năm 2017</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.128.923.900	79.331.277.307
Chi phí bán hàng khác	1.134.912.104	9.871.324.067
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.263.836.004</b>	<b>89.202.601.374</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2018</i>	<i>Quý I năm 2017</i>
Chi phí nhân công	25.518.987.520	3.768.750.144
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.372.720.328	14.518.211.913
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	641.054.153	2.542.264.730
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.532.762.001</b>	<b>20.829.226.787</b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2018</i>	<i>Quý I năm 2017</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.381.734.418</b>	<b>4.871.719.103</b>
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	2.872.435.857	-
Thu nhập từ phạt hợp đồng	1.313.593.729	4.219.510.755
Thu nhập khác	2.195.704.832	652.208.348
<b>Chi phí khác</b>	<b>4.839.440.235</b>	<b>606.004.140</b>
Chi phí khác	4.839.440.235	606.004.140
<b>LỖ KHÁC THUẦN</b>	<b>1.542.294.183</b>	<b>4.265.714.963</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý I năm 2018</i>	<i>Quý I năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.697.304.565	91.881.809.576
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	190.655.216	996.889.658
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.887.959.781</b>	<b>92.878.699.234</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**28.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	82.642.579	553.237.497	(470.594.917)	(996.889.658)
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được khấu trừ	4.769.700.334	4.489.760.633	279.939.701	-
	<b>4.852.342.913</b>	<b>5.042.998.130</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(190.655.216)</b>	<b>(996.889.658)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 như sau:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Vay	(2.645.000.000.000)
		Chi hộ đã thu	(68.723.103.621)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	1.343.983.856.143
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(1.211.537.517.539)
		Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.665.550.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(1.400.000.000.000)
		Trả gốc vay	840.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Trả tiền mua hàng hóa dịch vụ	212.754.769.552
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	1.428.000.000.000
		Lãi vay đã trả	99.589.388.888
Công ty CP ĐT Dịch vụ TM TP Hồ Chí Minh	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(660.000.000.000)
		Trả gốc vay	490.000.000.000
Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Phúc Đồng	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(100.000.000.000)
Công ty Cổ Phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	(130.000.000.000)
		Nhận tiền bán khoản đầu tư	70.257.600.000
		Cho vay	(2.790.000.000.000)
		Thu hồi gốc vay	2.205.000.000.000

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

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (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 CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Phải thu tiền bán nông sản	299.674.648.890
		Thu được tiền bán nông sản	(262.075.635.173)
		Thu hồi gốc vay	160.000.000.000
Công ty TNHH Logistics Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả phí dịch vụ	69.954.468.082
		Phí dịch vụ đã trả	(67.674.269.304)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Thời đại	Công ty cùng Tập đoàn	Thu hồi gốc cho vay	250.000.000.000

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính năm kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</b>					
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản	54.255.143.268	45.944.795.308	
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Cho thuê địa điểm và bán nông sản	29.418.891.697	30.492.635.373	
Công ty Cổ Phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản	-	3.597.636.778	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	6.659.293.167	4.076.213.289	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>90.333.328.132</b>	<b>84.111.280.748</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu quản dòng tiền tập trung	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
		Phải thu chi hộ	201.598.921.308	69.152.582.704	
		Phải thu từ chuyển nhượng	1.665.550.000.000	68.238.956.052	
				-	
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Thanh lý TSCĐ		43.448.426.363	
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu		21.427.777.779	
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu		7.715.555.553	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu		34.922.222.222	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	52.149.680.370	2.698.888.890	
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu khác		236.744.153	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.919.298.601.678</b>	<b>247.841.153.716</b>	



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16.1)</b>				
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Mua hàng hóa	33.378.823.872	204.901.874.102
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý, phí thương hiệu	103.908.756.367	84.376.263.797
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	5.836.772.765	
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	23.841.699.031	29.683.547.080
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>Công ty cùng Tập đoàn</b>	<b>Phải trả khác</b>	<b>13.924.337.716</b>	<b>7.720.747.440</b>
			<b>180.890.389.751</b>	<b>326.682.432.419</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18.1)</b>				
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	94.591.388.888
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khoản đặt cọc	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	11.959.999.999	-
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	1.545.833.332
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	120.269.972.010	64.812.927.090
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.642.769.254	68.587.200
			<b>263.872.741.263</b>	<b>161.018.736.510</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Phải trả khác (Thuyết minh 19)</b>				
Công ty cổ phần vincom Retail	Công ty liên kết	đặt cọc	101.000.000.000	101.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả chi phí chi hộ	-	357.449.220
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	phải trả khác	79.869.583	794.510.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>101.079.869.583</b>	<b>102.151.959.220</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Số dư gốc vay (VND)
<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<b>Cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2018</b>					
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng tập đoàn	8%	Ngày 26/03/2019	Không có	1.295.000.000.000
					<b>1.295.000.000.000</b>
<b>Vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2018 (Thuyết minh số 20)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	8%	Ngày 30/01/2019	Không có	3.814.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty cùng tập đoàn	8%	Ngày 19/01/2019	Không có	560.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Dịch Vụ TM Hồ Chí Minh	Công ty cùng tập đoàn	8%	Ngày 22/01/2019	Không có	170.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà Phúc Đồng	Công ty cùng tập đoàn	7%	Ngày 08/01/2019	Không có	97.900.000.000
					<b>4.641.900.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 như sau:

	Ngày 31 tháng 3 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dưới 1 năm	6.214.570.788	6.214.570.788
Từ 1- 5 năm	22.305.246.707	21.633.492.325
Trên 5 năm	318.319.590.876	318.991.345.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>346.839.408.371</u></b>	<b><u>346.839.408.371</u></b>

**Các cam kết khác**

- (i) Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại các hạng mục: đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở, đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế) và đất trường học (trung học cơ sở) của dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Gardenia cho cơ quan chức năng sau khi xây dựng xong các hạng mục này.

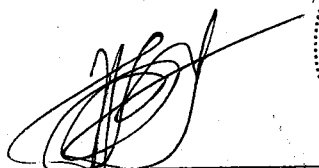
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có các sự nào 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 Công ty.



Đoàn Thị Hà  
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2018