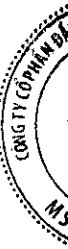


**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển  
Đô thị Sài Gòn**

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV 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 riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 41

# 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 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

### 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.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho quý IV 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho quý IV năm 2018 để người đọc có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý IV năm 2018.



Giám đốc:

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 01 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>937.868.458.207</b>	<b>2.660.352.159.906</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>152.014.030.672</b>	<b>94.686.337.545</b>
111	1. Tiền		25.148.941.327	94.686.337.545
112	2. Các khoản tương đương tiền		126.865.089.345	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>201.130.212.274</b>	<b>1.025.404.936.405</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	90.543.167.529	667.087.572.133
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	84.215.488.096	158.435.909.256
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	37.390.184.306	210.900.082.673
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>468.031.775.517</b>	<b>708.521.325.261</b>
141	1. Hàng tồn kho		468.031.775.517	708.521.325.261
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>116.692.439.744</b>	<b>831.739.560.695</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	6.420.424.302	59.799.217.720
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		32.331.672.467	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	77.940.342.975	771.940.342.975
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.401.066.557.618</b>	<b>11.262.899.769.400</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>475.535.629.569</b>	<b>988.780.867.713</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	475.379.939.448	988.502.764.263
222	Nguyên giá		605.479.985.361	1.182.538.008.087
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(130.100.045.913)	(194.035.243.824)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	155.690.121	278.103.450
228	Nguyên giá		646.132.267	646.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(490.442.146)	(368.028.817)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>610.100.136.960</b>	<b>144.437.445.289</b>
231	1. Nguyên giá		719.080.575.229	144.940.711.649
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(108.980.438.269)	(503.266.360)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>67.459.033.015</b>	<b>101.305.234.495</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	67.459.033.015	101.305.234.495
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>7.815.484.439.300</b>	<b>9.570.701.094.197</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	1.530.165.000.000	1.530.165.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.2	6.130.864.830.000	7.796.414.830.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	134.454.609.300	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>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>432.487.318.774</b>	<b>457.675.127.706</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	432.468.711.143	457.121.890.210
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.2	18.607.631	553.237.496
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.338.935.015.825</b>	<b>13.923.251.929.306</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.767.229.772.892</b>	<b>8.518.796.139.393</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.142.388.845.332</b>	<b>5.896.596.269.892</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	92.002.366.369	729.907.738.592
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	35.305.708.000	876.897.968.022
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	42.873.268.972	372.904.181.715
314	4. Phải trả người lao động		242.368.036	496.834.776
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	1.058.704.174.437	1.255.039.135.677
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19.1	238.260.959.518	207.767.665.049
320	7. Vay ngắn hạn	20.1	675.000.000.000	2.453.582.746.061
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.624.840.927.560</b>	<b>2.622.199.869.501</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	19.2	5.135.000.000	5.135.000.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20.2	2.575.638.015.768	2.568.588.754.168
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		22.576.463.814	26.984.667.355
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.571.705.242.933</b>	<b>5.404.455.789.913</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>5.571.705.242.933</b>	<b>5.404.455.789.913</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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.369.903.492.933	4.202.654.039.913
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		4.202.654.039.913	1.783.473.411.540
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		167.249.453.020	2.419.180.628.373
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.338.935.045.424</b>	<b>13.923.251.929.306</b>

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	83.376.687.331	6.051.277.290.972	1.410.913.821.319	9.902.984.554.053
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	83.376.687.331	6.051.277.290.972	1.410.913.821.319	9.902.984.554.053
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(35.659.088.212)	(3.874.471.963.587)	(873.540.824.243)	(5.877.538.511.655)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	47.717.599.119	2.176.805.327.385	537.372.997.076	4.025.446.042.398
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	100.506.661.561	609.224.781	125.298.264.309	208.462.786.339
22	7. Chi phí tài chính	(86.414.065.241)	(109.942.058.894)	(371.970.781.510)	(235.022.300.281)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(86.354.065.241)	(107.226.295.230)	(370.850.836.613)	(234.688.503.402)
25	8. Chi phí bán hàng	(356.563.969)	(537.965.056.445)	(52.453.966.715)	(852.821.649.869)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(4.227.958.765)	(36.009.414.149)	(22.221.644.917)	(149.841.876.411)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	57.225.672.705	1.493.498.022.678	216.024.868.243	2.996.223.002.176
31	11. Thu nhập khác	3.595.975.031	4.669.947.750	14.524.606.100	16.450.101.965
32	12. Chi phí khác	(383.090.653)	(9.896.180.752)	(455.673.938)	(11.748.009.101)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	3.212.884.378	(5.226.233.002)	14.068.932.162	4.702.092.864

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

B02a-DN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		60.438.557.083	1.488.271.789.676	230.093.800.405	3.000.925.095.040
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(37.681.689.012)	(299.974.692.595)	(62.309.717.520)	(577.835.233.784)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(30.277.627)	(705.208.127)	(534.629.865)	(3.909.232.883)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.726.590.444	1.187.591.888.954	167.249.453.020	2.419.180.628.373

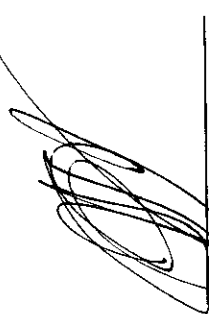


Đoàn Thị Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2018



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Thành  
Kế toán trưởng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho năm tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>230.093.800.405</b>	<b>3.000.925.095.040</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		52.755.756.379	55.818.843.052
4	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại		(4.239.110)	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(124.238.319.412)	(220.449.422.940)
6	Chi phí lãi vay		370.850.836.613	234.688.503.402
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>529.457.834.875</b>	<b>3.070.983.018.554</b>
9	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		804.727.630.276	(313.577.379.590)
10	Giảm hàng tồn kho		653.716.702.208	3.528.647.185.844
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.193.206.882.407)	(3.969.398.098.192)
12	Giảm chi phí trả trước		69.175.246.277	256.943.140.272
14	Tiền lãi vay đã trả		(374.389.934.161)	(83.232.267.458)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(284.982.437.363)	(321.247.073.772)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(795.501.840.294)</b>	<b>2.169.118.525.658</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		(13.338.923.277)	(29.186.151.121)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(655.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	3.191.045.124.005
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(40.775.780.000)	(11.318.262.830.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.560.250.034.897	1.348.452.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		125.272.708.752	294.695.847.195
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>2.631.408.040.372</b>	<b>(7.168.255.180.721)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho năm tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.260.000.000.000	14.172.873.296.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(3.038.582.746.061)	(9.158.000.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính</b>		<b>(1.778.582.746.061)</b>	<b>5.014.873.296.000</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		57.323.454.017	15.736.640.937
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		94.686.337.545	78.949.696.608
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi		4.239.110	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>152.014.030.672</b>	<b>94.686.337.545</b>

Đoàn Thị Hà  
 Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
 Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 15.1.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.2.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**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 của công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**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**

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.

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

*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 hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 riêng.

**3.5 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	48 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 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 RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

#### 3.7 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 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 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 15 năm
Thiết bị quản lý	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản khác	1 - 5 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.15 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.

#### 3.16 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.

#### 3.17 Khách hàng ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng theo hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

#### 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 các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

*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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 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 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 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.

#### 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) 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 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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)*

► 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.

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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	-	45.912.143
Tiền gửi ngân hàng	25.148.941.327	94.640.425.402
Các khoản tương đương tiền	126.865.089.345	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.014.030.672</b>	<b>94.686.337.545</b>

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

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	3.377.046.000	18.246.184.949
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	79.091.964.853	579.443.626.775
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	1.168.966.349	3.409.969.592
Phải thu từ hoạt động giáo dục và hoạt động khác	6.905.190.327	65.987.790.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.543.167.529</b>	<b>667.087.572.133</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	85.625.165.204	586.949.513.924
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	4.918.002.325	80.138.058.209
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho người bán ngắn hạn	84.215.488.096	158.435.909.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.215.488.096</b>	<b>158.435.909.256</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**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	238.888.891	213.333.334
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	29.275.671.748	69.152.582.704
Phải thu chi phí chi hộ	5.814.996.086	91.202.877.393
Phải thu ngắn hạn khác	2.060.627.581	50.331.289.242
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.390.184.306</b>	<b>210.900.082.673</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	2.534.419.290	31.476.872.032
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	34.855.765.016	179.423.210.641

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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</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, cho vay quá hạn thanh toán:				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>		
Bất động sản để bán đã hoàn thành và đang xây dựng	21.188.374.747	-	699.549.668.786	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT	446.602.390.370	-	7.269.645.194	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	241.010.400	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.461.000.881	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>468.031.775.517</b>	<b>-</b>	<b>708.521.325.261</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	403.432.062	46.117.016.435
Thuế TNDN tạm nộp cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	3.436.795.667	8.856.726.208
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	169.333.284	164.489.120
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.410.863.289	4.660.985.957
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.420.424.302</u></b>	<b><u>59.799.217.720</u></b>
<b>Dài hạn:</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	430.795.932.065	447.019.793.620
Công cụ, dụng cụ	-	6.028.093.102
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.672.779.078	4.074.003.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>432.468.711.143</u></b>	<b><u>457.121.890.210</u></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.

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tài sản ngắn hạn khác (i)	77.940.342.975	77.940.342.975
Đặt cọc	-	694.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.940.342.975</u></b>	<b><u>771.940.342.975</u></b>

(i) Đây là giá trị hệ thống thiết bị điện sẽ được 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 RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm 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	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	920.719.534.592	193.137.269.996	7.507.487.199	61.173.716.300	1.182.538.008.087
Mua trong năm	-	1.281.009.053	-	-	1.281.009.053
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(424.046.593.571)	(119.942.905.165)	(1.283.087.199)	(33.871.033.525)	(579.143.619.460)
Tặng khác	804.587.681	-	-	-	804.587.681
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	497.477.528.702	74.475.373.884	6.224.400.000	27.302.682.775	605.479.985.361
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	86.384.634.794	88.528.096.895	6.014.603.542	13.107.908.593	194.035.243.824
Khấu hao trong năm	8.718.985.562	10.194.723.367	703.000.010	1.925.407.138	21.542.116.077
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(35.436.250.648)	(36.341.525.474)	(591.629.273)	(13.107.908.593)	(85.477.313.988)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	59.667.369.708	62.381.294.788	6.125.974.279	1.925.407.138	130.100.045.913
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	834.334.899.798	104.609.173.101	1.492.883.657	48.065.807.707	988.502.764.263
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	437.810.158.994	12.094.079.096	98.425.721	25.377.275.637	475.379.939.448

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. 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 dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	390.332.267	255.800.000	646.132.267
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	390.332.267	255.800.000	646.132.267
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	229.091.514	138.937.303	368.028.817
Hao mòn trong năm	63.379.992	59.033.337	122.413.329
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	292.471.506	197.970.640	490.442.146
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	161.240.753	116.862.697	278.103.450
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	97.860.761	57.829.360	155.690.121

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Chi phí xây dựng hạng mục thuộc dự án Vinhomes Gardenia	-	33.968.639.560
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	6.896.100.809	6.773.662.729
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.459.033.015</b>	<b>101.305.234.495</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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất không có thời hạn	Máy móc và thiết bị	Bất động sản đầu tư khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	136.447.840.538	8.492.871.111	-	-	144.940.711.649
Phân loại từ bất động sản đầu tư	424.046.593.571	-	119.942.905.165	35.154.120.724	579.143.619.460
Tăng khác	2.416.594.151	-	-	1.263.019.251	3.679.613.402
Giảm khác	-	-	-	(8.683.369.282)	(8.683.369.282)
Phân loại lại	(15.959.765.607)	-	15.959.765.607	-	-
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	546.951.262.653	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	719.080.575.229
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	473.777.224	29.489.136	-	-	503.266.360
Khấu hao trong năm	15.032.764.534	176.934.816	11.139.509.392	4.742.018.231	31.091.226.973
Phân loại từ bất động sản đầu tư	35.436.250.648	-	36.341.525.474	13.699.537.866	85.477.313.988
Giảm khác	-	-	-	(8.091.369.052)	(8.091.369.052)
Phân loại lại	(83.123.779)	-	83.123.779	-	-
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	50.859.668.627	206.423.952	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	135.974.063.314	8.463.381.975	-	-	144.437.445.289
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	496.091.594.026	8.286.447.159	88.338.512.127	17.383.583.648	610.100.136.960

## 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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	1.530.165.000.000	-	1.530.165.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	6.130.864.830.000	-	7.796.414.830.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.454.609.300	-	224.121.264.197	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.815.484.439.300</b>	<b>-</b>	<b>9.570.701.094.197</b>	<b>-</b>

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu Vietinbank

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Đơn vị tính: VND
					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 Đầu tư 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.	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm 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 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.

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con như sau:

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(*)	130.000.000.000	(*)	130.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	(*)	1.400.165.000.000	(*)	1.400.165.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.530.165.000.000</b>		<b>1.530.165.000.000</b>

(\*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

#### 15.2 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 12 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 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.

#### Tên đơn vị

	Ngày 31 tháng 12 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	6.130.864.830.000	613.086.483	6.130.864.830.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	-	166.555.000	1.665.550.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.130.864.830.000</b>		<b>7.796.414.830.000</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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngày 31 tháng 12 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	70.257.600.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	43.687.009.300	44.155.614.197
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	15.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Công nghệ Vincom	5.400.000.000	-
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
Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì	-	26.959.050.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	-	82.639.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.454.609.300</b>	<b>224.121.264.197</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN, NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC VÀ DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả ngắn hạn cho người bán	84.182.001.587	409.730.387.396
- Đối tác doanh nghiệp	9.284.088.873	46.184.875.155
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	8.651.268.819	9.722.805.906
- Đối tác doanh nghiệp	5.560.239.274	93.795.322.365
- Đối tác doanh nghiệp	45.321.988	43.129.889.132
- Đối tác doanh nghiệp	-	58.359.564.246
- Phải trả đối tượng khác	60.641.082.633	158.537.930.592
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	7.820.364.782	320.177.351.196
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.002.366.369</b>	<b>729.907.738.592</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.

## 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 12 năm 2018 và cho năm 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 năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	101.932.321.195	10.254.300.464	111.907.042.844	279.578.815
Thuế thu nhập doanh nghiệp	270.940.489.606	56.616.347.861	284.982.437.363	42.574.400.104
Thuế thu nhập cá nhân	31.370.914	781.321.789	793.402.650	19.290.053
Các khoản phải nộp nhà nước khác	-	4.000.000	4.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>372.904.181.715</b>	<b>67.655.970.114</b>	<b>397.686.882.857</b>	<b>42.873.268.972</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 12 năm 2018 và cho năm 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 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trích trước chi phí lãi vay	130.230.714.628	148.740.777.776
Tiền sử dụng đất trích trước	730.358.652.300	415.156.870.300
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	159.462.548.304	442.046.161.844
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	26.712.892.617	96.702.053.550
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	-	139.453.144.699
Trích trước cho chương trình tri ân	8.891.554.664	10.975.025.064
Các khoản chi phí phải trả khác	3.047.811.924	1.965.102.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.058.704.174.437</b>	<b>1.255.039.135.677</b>
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>982.674.448.409</i>	<i>1.158.901.913.457</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (thuyết minh số 29)</i>	<i>76.029.726.028</i>	<i>96.137.222.220</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.

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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>19.1 Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	600.000.000	53.829.444.949
Cổ tức phải trả	101.670.271	103.973.983
Quỹ bảo trì	127.165.733.389	111.385.372.001
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	<u>110.393.555.858</u>	<u>42.448.874.116</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>238.260.959.518</u></b>	<b><u>207.767.665.049</u></b>
<b>19.2 Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	<u>5.135.000.000</u>	<u>5.135.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.135.000.000</u></b>	<b><u>5.135.000.000</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>243.395.959.518</u></b>	<b><u>212.902.665.049</u></b>
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác	173.138.359.518	212.822.795.466
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	70.257.600.000	79.869.583

**20. VAY**

**20.1 Vay ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Vay ngắn hạn khác	-	995.582.746.061
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>675.000.000.000</u>	<u>1.458.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>675.000.000.000</u></b>	<b><u>2.453.582.746.061</u></b>
<b>20.2 Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu dài hạn	<u>2.575.638.015.768</u>	<u>2.568.588.754.168</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.575.638.015.768</u></b>	<b><u>2.568.588.754.168</u></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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 Tính 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	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.783.473.411.540	2.985.275.161.540
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.419.180.628.373	2.419.180.628.373
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.202.654.039.913	5.404.455.789.913
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.202.654.039.913	5.404.455.789.913
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	167.249.453.020	167.249.453.020
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.369.903.492.933	5.571.705.242.933

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

	Năm 2018	Năm 2017
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
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800

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

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 12 năm 2018 và cho năm 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 IV năm 2018	Quý IV năm 2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>83.376.687.331</b>	<b>6.051.277.290.972</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	39.866.229.626	6.028.084.604.214
<i>Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	43.510.457.705	23.192.686.758
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>83.376.687.331</b>	<b>6.051.277.290.972</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	39.866.229.626	6.028.084.604.214
<i>Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	43.510.457.705	23.192.686.758

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
Lãi tiền gửi và cho vay	506.661.561	609.224.781
Cổ tức được chia	100.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.506.661.561</b>	<b>609.224.781</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	9.853.435.288	3.849.588.962.949
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	25.805.652.924	24.883.000.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.659.088.212</b>	<b>3.874.471.963.587</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
Chi phí lãi vay	81.621.110.841	107.226.295.230
Chi phí phát hành trái phiếu	4.732.954.400	2.715.763.664
Chi phí tài chính khác	60.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.414.065.241</b>	<b>109.942.058.894</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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	356.563.969	536.176.121.133
Chi phí bán hàng khác	-	1.788.935.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>356.563.969</u></b>	<b><u>537.965.056.445</u></b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Chi phí nhân công	1.088.096.113	1.729.655.195
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.126.719.345	18.118.590.759
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.013.143.307	16.161.168.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.227.958.765</u></b>	<b><u>36.009.414.149</u></b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.595.975.031</b>	<b>4.669.947.750</b>
Thu nhập từ phạt hợp đồng	231.510.072	3.233.227.294
Thu nhập khác	3.364.464.959	1.436.720.456
<b>Chi phí khác</b>	<b>383.090.653</b>	<b>9.896.180.752</b>
Chi phí khác	383.090.653	9.896.180.752
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b><u>3.212.884.378</u></b>	<b><u>(5.226.233.002)</u></b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	62.309.717.520	577.835.233.784
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	534.629.865	3.909.232.883
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>62.844.347.385</u></b>	<b><u>581.744.466.667</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**28.2 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.607.631	553.237.496	(534.629.865)	(3.909.232.883)
	<b>18.607.631</b>	<b>553.237.496</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(534.629.865)</b>	<b>(3.909.232.883)</b>

**Lỗi chuyển sang năm sau**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 0 VND (31 tháng 12 năm 2017: 20.744.965.829 VND).

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2018	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2018
2012	2017	199.095.342.804	(199.095.342.804)	-
2013	2018	33.565.893.504	(33.565.893.504)	-
2017	2022	5.765.163.204	(5.765.163.204)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>238.426.399.512</b>	<b>(238.426.399.512)</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm 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 12 năm 2018 như sau:

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</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	(2.560.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.885.000.000.000
		Phải trả phí quản lý	(11.775.968.664)
		Trả phí quản lý, phí thương hiệu	97.967.352.320
		Chi hộ đã thu	(68.723.103.621)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	3.631.377.814.385
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(3.671.254.725.341)
		Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.665.550.000.000
		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
Trả gốc vay	1.400.000.000.000		
Phải trả lãi vay	(13.269.041.096)		
Trả lãi vay	13.269.041.096		
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	198.112.540.715
		Phải trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	(16.576.225.548)
		Trả tiền mua hàng hóa	65.882.291.017
		Phải trả tiền mua hàng hóa	(42.090.780.906)
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Công ty CP ĐT Dịch vụ TM TP Hồ Chí Minh	Công ty cùng Tập đoàn	Vay	(660.000.000.000)
		Trả gốc vay	660.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	73.177.020.000
		Thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	(73.177.020.000)
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty con	Thu từ bán hàng	(55.543.213.754)
Công ty Vincom Service	Cùng tập đoàn	Thu tiền thanh lý tài sản	(56.882.170.277)
Công ty Cổ Phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	(227.279.200.000)
		Trả lại tiền đặc cọc	130.000.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần	27.021.600.000

## 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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính 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 12 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 TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty con	Bán hàng	-	55.776.810.186	
CN Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng tập đoàn	Bán hàng	3.377.046.000	18.246.184.949	
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.540.956.325	6.115.063.074	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.918.002.325</b>	<b>80.138.058.209</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	29.275.671.748	69.152.582.704	
Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ	-	67.975.103.621	
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Thanh lý NVL, CCDC, TSCĐ	-	40.862.256.221	
<b>TỔNG CỘNG</b>		Phải thu ngắn hạn khác	<b>5.580.093.268</b>	<b>1.433.268.095</b>	
			<b>34.855.765.016</b>	<b>179.423.210.641</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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
---------------	--------------------	---------------------------	---------------------------

#### Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16.1)

Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	-	203.673.745.723
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	-	84.376.263.797
	Phải trả khác	-	5.836.772.765
Công ty Cổ Phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	7.608.841.062	23.841.699.031
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	211.523.720	2.448.869.880
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.820.364.782</b>	<b>320.177.351.196</b>

#### Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	76.029.726.028	-
Công ty CP Đô thị Du lịch Cán Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	-	94.591.388.888
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	-	1.545.833.332
		<b>76.029.726.028</b>	<b>96.137.222.220</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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính 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 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND
<b>Phải trả khác (Thuyết minh 19)</b>					
Công ty Cổ Phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khoản đặt cọc	70.257.600.000	-	
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	phải trả khác	-	79.869.583	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>70.257.600.000</b>	<b>79.869.583</b>	

### Vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay (VND)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9%	Ngày 30/01/2019	675.000.000.000
				<b>675.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm 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 12 năm 2018 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dưới 1 năm	164.206.607	164.206.607
Từ 1- 5 năm	13.636.613.957	10.912.276.741
Trên 5 năm	244.925.786.448	247.650.123.664
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>258.726.607.012</u></b>	<b><u>258.726.607.012</u></b>

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

Nhóm Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một hợp đồng cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dưới 1 năm	36.840.512.268	-
Trên 1- 5 năm	110.521.536.804	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>147.362.049.072</u></b>	<b><u>-</u></b>

**Các cam kết khác**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

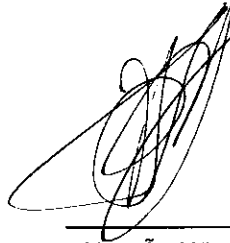
**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM**

Vào ngày 15 tháng 01 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco cho một công ty trong cùng tập đoàn với giá chuyển nhượng là 1.400.165.000.000 đồng.

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



Đoàn Thị Hà  
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2018

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT  
TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

Số : 3010/2018/CV-SĐ

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài  
chính riêng và hợp nhất Quý IV năm  
2018

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

☪☪

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2018**

**Kính gửi :**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III, Thông tư 155/2015/TT-BTC, ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng (Công ty Sài Đồng) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Chênh lệch (giảm)	% (giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	22.726.590.444	1.187.591.888.954	(1.164.865.298.510)	(98%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	77.267.359.828	1.188.295.386.612	(1.111.028.026.784)	(93%)

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng của Công ty Sài Đồng Quý IV năm 2018 giảm 98% so với Quý IV năm 2017 chủ yếu là do giảm số lượng căn hộ bàn giao làm giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Vinhomes Gardenia dẫn tới lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm trước.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất của Công ty Sài Đồng Quý IV năm 2018 giảm 93% so với Quý IV năm 2017 cũng do nguyên nhân trên.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Lưu Hoài An*