

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 45

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm 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 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 hợp nhất của Công ty Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hoài An

Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 1 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.141.774.461.246	7.362.361.436.240
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	228.294.927.532	173.106.467.324
111	1. Tiền		84.129.838.187	155.806.467.324
112	2. Các khoản tương đương tiền		144.165.089.345	17.300.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.277.987.082.133	2.649.548.190.015
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	198.442.835.961	686.795.165.036
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	270.443.186.551	551.710.046.996
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	520.000.000.000	1.120.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	301.351.450.977	302.916.658.607
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(12.250.391.356)	(11.873.680.624)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.984.764.447.524	2.439.065.553.385
141	1. Hàng tồn kho		3.996.716.363.430	2.465.499.087.908
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(11.951.915.906)	(26.433.534.523)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		650.728.004.057	2.100.641.225.516
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	305.947.130.137	363.118.327.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		184.985.044.620	26.426.147.389
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	159.795.829.300	1.711.096.750.225
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		17.151.783.706.444	15.500.441.290.713
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		641.661.705.520	16.661.180.450
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	29	625.000.000.000	-
216	1. Phải thu dài hạn khác		16.661.705.520	16.661.180.450
220	II. Tài sản cố định		2.395.332.927.907	2.415.141.756.779
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.395.089.423.788	2.414.559.837.335
222	Nguyên giá		2.811.006.397.871	2.741.310.532.284
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(415.916.974.083)	(326.750.694.949)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	243.504.119	581.919.444
228	Nguyên giá		1.331.642.267	1.331.642.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.088.138.148)	(749.722.823)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	622.088.377.218	144.437.445.289
231	1. Nguyên giá		731.068.815.487	144.940.711.649
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(108.980.438.269)	(503.266.360)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.448.284.959.537	1.721.142.594.192
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.448.284.959.537	1.721.142.594.192
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	11.193.497.172.599	10.364.918.258.055
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	10.962.970.543.299	10.120.796.993.858
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	210.526.629.300	224.121.264.197
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	20.000.000.000	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		850.918.563.663	838.140.055.948
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	814.440.479.666	796.953.207.524
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	4.798.398.874	5.042.998.130
269	3. Lợi thế thương mại		31.679.685.123	36.143.850.294
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.293.558.167.690	22.862.802.726.953

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.314.811.635.752	16.486.701.183.595
310	I. Nợ ngắn hạn		12.324.918.820.468	13.488.530.492.328
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	616.231.742.509	982.298.452.184
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	4.810.038.840.313	5.217.697.527.045
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	72.549.741.854	380.465.454.202
314	4. Phải trả người lao động		786.535.477	24.097.819.068
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	1.816.681.516.673	2.085.936.536.029
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.667.428.161.212	1.072.626.414.997
320	8. Vay ngắn hạn	20.1	3.341.202.282.430	3.725.408.288.803
330	II. Nợ dài hạn		2.989.892.815.284	2.998.170.691.267
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.491.447.978	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	2.839.689.903.494	2.843.222.949.278
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		22.576.463.812	26.984.667.353
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.978.746.531.938	6.376.101.543.358
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	7.978.746.531.938	6.376.101.543.358
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		4.907.796.474.394	4.204.787.554.193
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		4.204.787.554.193	1.883.275.121.967
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		703.008.920.201	2.321.512.432.226
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		376.854.410.237	536.985.659.677
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.293.558.167.690	22.862.802.726.953

Đoàn Thị Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2019

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

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 12 tháng 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	355.872.521.552	6.198.533.465.891	2.247.376.798.632	10.413.729.068.801
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	355.872.521.552	6.198.533.465.891	2.247.376.798.632	10.413.729.068.801
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(450.754.615.158)	(4.160.824.138.519)	(1.975.675.131.992)	(6.591.360.641.317)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(94.882.093.606)	2.037.709.327.372	271.701.666.640	3.822.368.427.484
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	61.229.743.461	42.603.651.682	290.730.222.868	140.123.071.999
22	7. Chi phí tài chính	(70.254.566.453)	(90.101.321.811)	(481.491.137.938)	(241.826.521.006)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(69.738.568.852)	(85.432.616.525)	(478.921.553.266)	(238.769.924.057)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	294.289.223.135	166.118.553.455	815.253.482.399	277.425.960.206
25	9. Chi phí bán hàng	(20.260.805.161)	(568.654.099.968)	(94.800.325.047)	(952.739.826.747)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(42.240.073.362)	(89.593.778.688)	(156.143.074.298)	(254.313.327.633)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	127.881.428.013	1.498.082.332.042	645.250.834.625	2.791.037.784.303
31	12. Thu nhập khác	1.488.630.229	7.844.424.129	20.375.774.268	39.694.108.570
32	13. Chi phí khác	(423.058.402)	(11.817.139.272)	(25.845.551.441)	(21.741.401.982)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	1.065.571.827	(3.972.715.143)	(5.469.777.173)	17.952.706.588
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	128.946.999.840	1.494.109.616.899	639.781.057.452	2.808.990.490.891

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 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(51.658.453.294)	(304.847.567.431)	(96.658.787.435)	(599.063.913.994)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(21.186.718)	(966.662.856)	(244.599.255)	580.527.750
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	77.267.359.828	1.188.295.386.612	542.877.670.762	2.210.507.104.647
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	133.270.393.882	1.242.896.704.538	703.008.920.201	2.321.512.432.226
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(56.003.034.053)	(54.601.317.926)	(160.131.249.440)	(111.005.327.579)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.111	10.358	5.859	19.347
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.111	10.358	5.859	19.347



Nguyễn Hữu Thành
Kế toán trưởng

Đoàn Thị Hà
Người lập
Ngày 30 tháng 1 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		639.781.057.452	2.808.990.490.891
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		213.060.021.104	166.578.721.325
3	Các khoản dự phòng		(14.481.618.617)	5.957.013.217
4	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại		(12.819.704)	(2.103.379.456)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.083.179.610.370)	(437.430.239.432)
6	Chi phí lãi vay		478.921.553.266	238.769.924.057
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		234.088.583.130	2.780.762.530.602
9	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		698.006.904.608	(85.380.075.272)
10	Tăng/(giảm) hàng tồn kho		(1.117.990.123.057)	2.440.683.689.808
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.134.099.229.163)	1.721.719.720.280
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		41.546.060.926	(61.247.654.339)
14	Tiền lãi vay đã trả		(403.809.776.129)	(80.087.201.834)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(313.389.942.345)	(383.768.836.996)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.995.647.522.030)	6.332.682.172.249
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(358.766.611.085)	(1.486.387.382.972)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.265.000.000.000)	(3.510.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.240.000.000.000	4.760.045.124.005
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(634.950.780.000)	(13.514.595.253.981)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.395.423.014.897	1.348.452.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		70.811.093.566	306.310.013.861
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		2.447.516.717.378	(12.096.174.669.887)

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		3.454.698.643.347	15.263.890.848.913
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(3.851.392.198.191)	(9.497.688.757.079)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(396.693.554.844)	5.766.202.091.834
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		55.175.640.504	2.709.594.196
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		173.106.467.324	170.396.873.128
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi		12.819.704	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	228.294.927.532	173.106.467.324

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2019

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 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 12 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 Đạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 12 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.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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 12 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	48 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm
Máy móc thiết bị	3 - 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 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	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 15 năm
Thiết bị quản lý	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản khác	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 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 12 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

vào ngày 31 tháng 12 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 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 12 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 12 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 12 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

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

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

► đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	260.134.236	1.047.318.868
Tiền gửi ngân hàng	83.869.703.951	154.759.148.456
Các khoản tương đương tiền (*)	144.165.089.345	17.300.000.000
TỔNG CỘNG	228.294.927.532	173.106.467.324

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng.

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

5.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	79.091.964.853	579.443.626.775
Phải thu từ hoạt động nông nghiệp	103.692.035.860	73.824.646.655
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	3.377.046.000	18.246.184.949
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	12.281.789.248	15.280.706.657
TỔNG CỘNG	198.442.835.961	686.795.165.036
Trong đó:		
<i>Phải thu khách hàng</i>	84.591.811.470	602.683.884.288
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	113.851.024.491	84.111.280.748
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.041.682.558)	(5.664.971.826)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho người bán ngắn hạn	270.443.186.551	551.710.046.996
TỔNG CỘNG	270.443.186.551	551.710.046.996
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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	155.318.582.971	66.977.777.778
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	29.275.671.748	69.152.582.704
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	5.814.996.086	105.487.138.941
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	73.051.489.796	-
Phải thu ngắn hạn khác	37.890.710.376	61.299.159.184
TỔNG CỘNG	301.351.450.977	302.916.658.607
Trong đó:		
<i>Phải thu khác</i>	144.342.787.897	55.075.504.891
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	157.008.663.080	247.841.153.716

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 12 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 12 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	6.041.682.558	-	5.664.971.826	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
	12.250.391.356	-	11.873.680.624	-

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 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	3.071.979.971.184	-	1.961.563.837.794	-
Chi phí thực hiện dự án BT	817.655.370.405	-	357.173.527.502	-
Nguyên liệu, vật liệu	53.671.493.718	-	10.515.498.921	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang về nông nghiệp	43.193.380.066	(11.951.915.906)	125.671.879.414	(26.433.534.523)
Hàng hóa	1.367.771.300	-	1.414.090.703	-
Công cụ, dụng cụ	8.848.376.757	-	9.160.253.574	-
TỔNG CỘNG	3.996.716.363.430	(11.951.915.906)	2.465.499.087.908	(26.433.534.523)

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	232.334.231.105	295.931.000.703
Thuế TNDN tạm nộp cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	55.616.130.511	54.027.434.326
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.582.669.818	5.909.116.816
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.414.098.703	7.250.776.057
TỔNG CỘNG	305.947.130.137	363.118.327.902
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước (*)	663.968.741.077	773.983.368.205
Công cụ, dụng cụ	11.367.973.631	10.471.215.609
Chi phí trả trước dài hạn khác	139.103.764.958	12.498.623.710
TỔNG CỘNG	814.440.479.666	796.953.207.524

(*) 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 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho đối tác doanh nghiệp	-	694.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	80.718.937.824	939.156.407.250
Tài sản ngắn hạn khác (i)	79.076.891.476	77.940.342.975
TỔNG CỘNG	159.795.829.300	1.711.096.750.225

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

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

B09a-DN

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

11. TÀI SẢN CỐ 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
Nguyên giá:							
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	527.044.094.619	20.628.576.828	-	-	-	547.672.671.447	
- Phân loại sang BĐS đầu tư	(424.046.593.571)	(119.942.905.165)	(1.283.087.199)	(33.871.033.525)	-	(579.143.619.460)	
- Mua trong năm	-	88.261.493.104	16.586.754.962	2.839.474.039	7.015.375.725	114.703.097.830	
- Tăng khác	804.587.681	-	(595.104.600)	-	(74.002.500)	804.587.681	
- Giảm khác	-	-	-	-	(948.492.054)	(669.107.100)	
- Thanh lý trong năm	(336.484.016)	(12.344.288.741)	(42.500.000)	-	(948.492.054)	(13.671.764.811)	
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.462.160.111.836	277.624.129.683	25.693.525.004	35.028.226.476	10.500.404.872	2.811.006.397.871	
Giá trị hao mòn lũy kế:							
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 năm	133.744.148.778	36.491.753.977	3.834.086.539	2.877.298.086	218.926.255	177.166.213.635	
- Phân loại sang BĐS đầu tư	(35.436.250.648)	(36.341.525.474)	(591.629.273)	(13.107.908.593)	-	(85.477.313.988)	
- Giảm khác	-	-	(656.026.833)	-	(74.002.500)	(730.029.333)	
- Thanh lý trong năm	(49.598.335)	(1.386.628.639)	(356.364.206)	-	-	(1.792.591.180)	
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	292.211.918.709	109.565.942.378	9.449.494.721	3.685.409.774	1.004.208.501	415.916.974.083	
Giá trị còn lại:							
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 12 năm 2018	2.169.948.193.127	168.058.187.305	16.244.030.283	31.342.816.702	9.496.196.371	2.395.089.423.788	

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 12 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>
Nguyên giá:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>1.075.842.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>1.331.642.267</u>
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.075.842.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>1.331.642.267</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	610.785.520	138.937.303	749.722.823
- Hao mòn trong kỳ	<u>279.381.988</u>	<u>59.033.337</u>	<u>338.415.325</u>
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>890.167.508</u>	<u>197.970.640</u>	<u>1.088.138.148</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>465.056.747</u>	<u>116.862.697</u>	<u>581.919.444</u>
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>185.674.759</u>	<u>57.829.360</u>	<u>243.504.119</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 31 tháng 12 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	908.294.395.106	1.183.518.553.714
Chi phí xây dựng các hạng mục thuộc dự án Vinhomes Gardenia	-	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	472.531.531.416	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	6.896.100.809	7.246.771.529
TỔNG CỘNG	<u>1.448.284.959.537</u>	<u>1.721.142.594.192</u>

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 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	Bất động sản đầu tư khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	136.447.840.538	8.492.871.111	-	-	144.940.711.649
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	11.988.240.258	-	-	-	11.988.240.258
- Phân loại từ TSCĐ hữu hình	424.046.593.571	-	119.942.905.165	35.154.120.724	579.143.619.460
- Tăng trong năm	2.416.594.151	-	-	1.263.019.251	3.679.613.402
- Phân loại lại	(15.959.765.607)	-	15.959.765.607	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(8.683.369.282)	(8.683.369.282)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	558.939.502.911	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	731.068.815.487
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2017	473.777.224	29.489.136	-	-	503.266.360
- Khấu hao trong năm	14.949.640.755	176.934.816	11.222.633.171	4.742.018.231	31.091.226.973
- Phân loại từ TSCĐ hữu hình	35.436.250.648	-	36.341.525.474	13.699.537.866	85.477.313.988
- Phân loại lại	(83.123.779)	-	83.123.779	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(8.091.369.052)	(8.091.369.052)
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	50.776.544.848	206.423.952	47.647.282.424	10.350.187.045	108.980.438.269
Giá trị còn lại:					
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	508.162.958.063	8.286.447.159	88.255.388.348	17.383.583.648	622.088.377.218

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 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	10.962.970.543.299	10.962.970.543.299	10.120.796.993.858	10.120.796.993.858	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	210.526.629.300	210.526.629.300	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	-
TỔNG CỘNG	11.193.497.172.599	11.193.497.172.599	10.364.918.258.055	10.364.918.258.055	-

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

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

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 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 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 TTTM để cho thuê và các bất động sản để bán.
3	Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Việt Thắng (**)	40,00	28,00	Lô II-1, II-2, II-3 Khu C mở rộng, KCN Sa Đéc, Xã Tân Khánh Đông, TP Sa Đéc, Tỉnh Đồng Tháp.	Sản xuất, gia công chế biến thức ăn thủy sản, gia súc và gia cầm.

(*) 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.

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

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	9.095.286.576.013	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	1.324.518.754.085	97.720.000	1.264.952.685.373
Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Việt Thắng	41.812.774	543.165.213.202	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	-	166.555.000	559.409.186.008
TỔNG CỘNG		10.962.970.543.299		10.120.796.993.858

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 12 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 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	73.177.020.000	82.639.000.000
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 Tổng hợp Vincom	5.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	2.895.000.000	-
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
TỔNG CỘNG	210.526.629.300	224.121.264.197

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 12 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 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả ngắn hạn cho người bán	562.299.474.198	655.616.019.765
- Đối tác doanh nghiệp 1	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 2	5.560.239.274	93.795.322.365
- Đối tác doanh nghiệp 3	45.321.988	43.129.889.132
- Đối tác doanh nghiệp 4	-	58.359.564.246
- Phải trả đối tượng khác	538.758.555.244	404.423.562.961
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	53.932.268.311	326.682.432.419
TỔNG CỘNG	<u><u>616.231.742.509</u></u>	<u><u>982.298.452.184</u></u>

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Thuế giá trị gia tăng	102.508.469.093	12.902.268.183	115.108.617.593	302.119.683	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	275.937.551.926	100.209.777.844	313.389.942.345	62.757.387.425	
Thuế thu nhập cá nhân	1.084.035.359	2.226.959.791	2.391.807.583	919.187.567	
Các khoản phải nộp nhà nước khác	935.397.824	14.684.113.250	7.048.463.895	8.571.047.179	
TỔNG CỘNG	380.465.454.202	130.023.119.068	437.938.831.416	72.549.741.854	

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
Tiền sử dụng đất trích trước	1.155.617.247.202	847.730.164.715
Trích trước chi phí lãi vay	420.845.500.411	216.086.635.411
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 tài sản, bất động sản	57.918.964.375	304.160.751.811
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	-	174.452.021.206
Chi phí nhân công thuê ngoài	10.600.431.992	86.259.612.414
Trích trước cho chương trình tri ân	8.891.554.664	10.975.025.064
Các khoản chi phí phải trả khác	3.345.269.725	4.226.163.564
TỔNG CỘNG	<u>1.816.681.516.673</u>	<u>2.085.936.536.029</u>
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.498.962.703.476</i>	<i>1.924.917.799.519</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>317.718.813.197</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.

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 12 năm 2018 và cho giai đoạn 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
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gardenia và Vinhomes Skylake	931.197.928.267	893.999.769.891
Quỹ bảo trì dự án Gardenia	127.165.733.389	111.385.372.001
Phải trả cho hoạt động đầu tư	560.257.600.000	-
Cổ tức phải trả	103.973.983	103.973.983
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	48.702.925.573	67.137.299.122
TỔNG CỘNG	1.667.428.161.212	1.072.626.414.997
Dài hạn		
Đặt cọc (i)	106.135.000.000	106.286.377.922
TỔNG CỘNG	1.773.563.161.212	1.178.912.792.919
Trong đó:		
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.589.982.985.866	1.076.760.833.699
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	183.580.175.346	102.151.959.220

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

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	217.202.282.430	1.084.408.288.803
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.124.000.000.000	2.641.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.341.202.282.430	3.725.408.288.803

20.2 Vay dài hạn

Trái phiếu dài hạn	2.575.638.015.768	2.568.588.754.168
Vay dài hạn khác	264.051.887.726	274.634.195.110
TỔNG CỘNG	2.839.689.903.494	2.843.222.949.278

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 12 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
Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017						
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
Lãi/(lỗ) trong năm mua công ty con mới trong năm	-	-	2.321.512.432.226	-	(111.005.327.579)	2.210.507.104.647
Mua công ty liên kết mới trong năm	-	-	-	(359.137.114.391)	647.990.987.256	288.853.872.865
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
Cho giai đoạn tài chính 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm	-	-	703.008.920.201	-	(160.131.249.440)	542.877.670.761
Thoái vốn đầu tư vào công ty vào công ty liên kết	-	-	-	1.059.767.317.819	-	1.059.767.317.819
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018						
	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.907.796.474.394	1.492.293.897.307	376.854.410.237	7.978.746.531.938

21.2 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành
Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	119.995.800	119.995.800
	119.995.800	119.995.800
	119.995.800	119.995.800

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 12 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Tổng doanh thu	355.872.521.552	6.198.533.465.891
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>39.866.229.626</i>	<i>6.028.084.604.214</i>
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	<i>316.006.291.926</i>	<i>170.448.861.677</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	355.872.521.552	6.198.533.465.891
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>39.866.229.626</i>	<i>6.028.084.604.214</i>
<i>Doanh thu dịch vụ nhà hàng</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác</i>	<i>316.006.291.926</i>	<i>170.448.861.677</i>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	27.326.925.615	39.295.206.348
Lãi từ hoạt động đầu tư	33.827.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	75.817.846	3.308.445.334
TỔNG CỘNG	61.229.743.461	42.603.651.682

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	10.031.482.505	3.849.588.962.949
Giá vốn bán hàng nông nghiệp và các dịch vụ khác	440.723.132.653	311.235.175.570
TỔNG CỘNG	450.754.615.158	4.160.824.138.519

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Chi phí lãi vay	69.738.568.852	85.432.616.525
Chi phí tài chính khác	515.997.601	4.668.705.286
TỔNG CỘNG	70.254.566.453	90.101.321.811

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 12 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 IV năm 2018</i>	<i>Quý IV năm 2017</i>
Chi phí nhân công	-	778.454.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.921.784.406	566.766.752.561
Chi phí bán hàng khác	1.339.020.755	1.108.892.783
TỔNG CỘNG	20.260.805.161	568.654.099.968

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	27.168.578.925	25.333.754.540
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.060.586.616	30.999.407.940
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.010.907.821	33.260.616.208
TỔNG CỘNG	42.240.073.362	89.593.778.688

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>
Thu nhập khác	1.488.630.229	7.844.424.129
Thu nhập từ phạt hợp đồng	231.510.072	1.807.247.719
Thu nhập khác	1.257.120.157	6.037.176.410
Chi phí khác	423.058.402	11.817.139.272
Chi phí khác	423.058.402	11.817.139.272
LỖ KHÁC THUẬN	1.065.571.827	(3.972.715.143)

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.658.787.435	599.063.913.994
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	244.599.255	(580.527.750)
TỔNG CỘNG	96.903.386.690	598.483.386.244

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 12 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 năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.607.631	553.237.497	(534.629.865)	(3.909.232.883)
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được khấu trừ	4.779.791.243	4.489.760.633	290.030.610	4.489.760.633
	4.798.398.874	5.042.998.130		
(Chi phí)/ thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(244.599.255)	580.527.750

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 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	(3.926.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.985.000.000.000
		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	Vay	(1.800.000.000.000)
		Trả gốc vay	1.800.000.000.000
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	660.000.000.000

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

vào ngày 31 tháng 12 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: VNĐ</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	1.732.287.033.645
		Thu được tiền bán nông sản	(1.669.845.705.720)
		Phải trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	(251.876.112.671)
		Trả tiền mua hàng hóa, dịch vụ	251.201.261.500
		Cho vay	400.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(400.000.000.000)
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 Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng	(200.257.600.000)
		Trả lại tiền cọc	130.000.000.000
		Đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh	490.000.000.000
		Cho vay	2.175.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(1.740.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	97.126.027.401

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 12 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 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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)				
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Bán nông sản	108.386.123.233	45.944.795.308
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Cho thuê địa điểm	-	30.492.635.373
Công ty Cổ Phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Cho thuê địa điểm và bán nông sản	3.377.046.000	3.597.636.778
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	2.087.855.258	4.076.213.289
TỔNG CỘNG			113.851.024.491	84.111.280.748
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	30.125.565.742	69.152.582.704
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	-	68.238.956.052
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Thanh lý TSCĐ	-	43.448.426.363
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	-	21.427.777.779
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	7.715.555.553
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	34.922.222.222
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	121.252.694.070	2.698.888.890
TỔNG CỘNG		Phải thu khác	5.630.403.268	236.744.153
			157.008.663.080	247.841.153.716

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 12 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 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND 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	Mua hàng hóa	31.415.928.621	204.901.874.102
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý		84.376.263.797
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	19.453.978.867	29.683.547.080
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	3.062.360.823	7.720.747.440
TỔNG CỘNG			53.932.268.311	326.682.432.419
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18.1)				
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	94.591.388.888
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	1.545.833.332
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	306.589.149.848	64.812.927.090
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	11.129.663.349	68.587.200
			317.718.813.197	161.018.736.510

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 12 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 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VND
Phải trả khác (Thuyết minh 19)					
Công ty cổ phần vincom Retail	Công ty liên kết	đặt cọc	101.000.000.000	101.000.000.000	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	đặt cọc	71.448.175.346	-	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	phải trả khác	11.132.000.000	1.151.959.220	
TỔNG CỘNG			183.580.175.346	102.151.959.220	

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 12 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	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay (VND)
Đơn vị tính: VND				
Cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng tập đoàn	9%	Ngày 25/05/2019	520.000.000.000
				520.000.000.000
Cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng tập đoàn	9%	Ngày 21/01/2020	625.000.000.000
				625.000.000.000
Vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh số 20)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9%	Ngày 30/01/2019	689.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9%	Ngày 29/12/2019	2.435.000.000.000
				3.124.000.000.000

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

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	703.008.920.201	2.321.512.432.226
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	703.008.920.201	2.321.512.432.226
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	119.995.800	119.995.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.859	19.347
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.859	19.347

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

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

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dưới 1 năm	6.602.644.483	6.214.570.788
Từ 1- 5 năm	24.506.097.487	21.633.492.325
Trên 5 năm	310.525.932.362	318.991.345.258
TỔNG CỘNG	<u>341.634.674.332</u>	<u>346.839.408.371</u>

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Nhóm 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	-
TỔNG CỘNG	<u>147.362.049.072</u>	<u>-</u>

Các cam kết khác

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

(ii) Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại Dự án Vinhomes Gardenia và Dự án Vinhomes Skylake của Nhóm Công ty: Theo các Thỏa thuận Hỗ trợ lãi suất ba (3) bên giữa Nhóm Công ty, các khách hàng mua bất động sản tại Dự án Vinhomes Gardenia và Dự án Vinhomes Skylake của Nhóm Công ty và một số ngân hàng, Nhóm Công ty cam kết hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ngân hàng trong thời hạn cam kết.

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

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỶ KẾ TOÁN NĂM

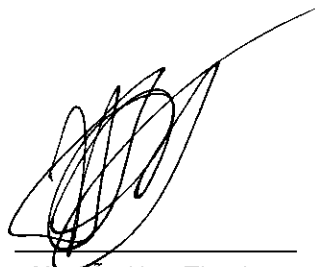
Vào ngày 15 tháng 01 năm 2019 Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco cho một công ty trong tập đoàn với giá chuyển nhượng 1.400.165.000.000 đồng.

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



Đoàn Thị Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2019



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

