

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2019

# 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, cung cấp hoạt động cho thuê ngắn hạn và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An, 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

### 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 30 tháng 9 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính 9 tháng 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.

Chức vụ Ban Giám đốc: 



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.622.783.182.954</b>	<b>5.368.441.089.654</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>292.048.704.091</b>	<b>228.294.927.532</b>
111	1. Tiền		142.310.470.669	84.129.838.187
112	2. Các khoản tương đương tiền		149.738.233.422	144.165.089.345
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>10</b>	<b>149.439.883.278</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		149.439.883.278	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>828.784.949.099</b>	<b>1.276.289.569.428</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	511.035.949.067	286.440.676.921
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	170.584.072.714	270.443.186.552
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	-	520.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	158.183.554.975	211.656.097.311
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.018.627.657)	(12.250.391.356)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>305.071.741.959</b>	<b>3.212.765.851.896</b>
141	1. Hàng tồn kho		305.071.741.959	3.224.717.767.802
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(11.951.915.906)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>47.437.904.527</b>	<b>651.090.740.798</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	14.282.030.102	305.947.130.137
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		33.155.874.425	185.347.781.361
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	1.136.548.501
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	158.659.280.799
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>15.493.493.667.406</b>	<b>17.176.559.678.405</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.208.677.534.247</b>	<b>641.661.180.450</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	28	1.195.000.000.000	625.000.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	13.677.534.247	16.661.180.450
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>516.022.101.657</b>	<b>2.395.332.927.907</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	515.905.378.804	2.395.089.423.788
222	Nguyên giá		659.627.064.547	2.811.006.397.871
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(143.721.685.743)	(415.916.974.083)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	116.722.853	243.504.119
228	Nguyên giá		808.892.267	1.331.642.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(692.169.414)	(1.088.138.148)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>923.162.182.316</b>	<b>622.088.377.218</b>
231	1. Nguyên giá		1.064.984.002.687	731.068.815.487
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(141.821.820.371)	(108.980.438.269)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>72.008.612.939</b>	<b>1.495.922.742.666</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	72.008.612.939	1.495.922.742.666
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>12.257.837.700.458</b>	<b>11.170.635.886.501</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	10.288.238.091.158	10.940.109.257.201
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	1.949.599.609.300	210.526.629.300
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>515.785.535.789</b>	<b>850.918.563.663</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	515.766.928.158	814.440.479.666
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	18.607.631	4.798.398.875
269	3. Lợi thế thương mại		-	31.679.685.122
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.116.276.850.360</b>	<b>22.545.000.768.059</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2019

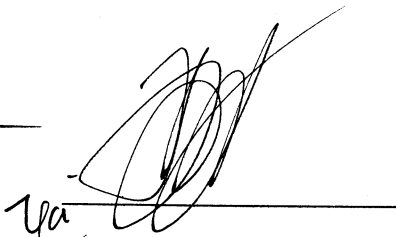
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.941.881.094.532</b>	<b>14.579.170.278.832</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.323.647.225.952</b>	<b>11.589.277.463.550</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	344.658.750.440	628.594.443.419
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	340.775.019.275	4.810.038.840.313
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	294.868.361.034	80.630.901.176
314	4. Phải trả người lao động		68.816.458	786.535.475
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	1.311.134.888.323	1.032.298.008.981
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		18.312.500.001	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.422.011.585.453	1.695.726.451.756
320	7. Vay ngắn hạn	20.1	2.591.817.304.968	3.341.202.282.430
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>618.233.868.580</b>	<b>2.989.892.815.282</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	7.516.917.809	106.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	20.2	555.000.000.000	2.839.689.903.494
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		34.225.502.793	22.576.463.810
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>9.174.395.755.828</b>	<b>7.965.830.489.227</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>9.174.395.755.828</b>	<b>7.965.830.489.227</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.851.431.011.698	1.492.293.897.307
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.121.162.994.130	4.894.880.431.683
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		4.894.880.431.683	4.204.787.554.193
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		1.226.282.562.447	690.092.877.490
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		-	376.854.410.237
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>17.116.276.850.360</b>	<b>22.545.000.768.059</b>



Đoàn Thị Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 9 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU		Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Lũy kế 9 tháng năm 2019	Lũy kế 9 tháng năm 2018
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.355.435.587.860	370.396.053.759	6.751.979.986.737	1.891.504.277.080
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.355.435.587.860	370.396.053.759	6.751.979.986.737	1.891.504.277.080
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(2.924.653.321.080)	(295.054.583.406)	(5.942.766.469.761)	(1.524.920.516.834)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		430.782.266.780	75.341.470.353	809.213.516.976	366.583.760.246
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	25.696.184.619	18.465.252.927	799.903.078.809	229.500.479.407
22	7. Chi phí tài chính	24	(78.521.802.483)	(157.982.310.213)	(243.389.452.947)	(411.236.571.485)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(76.766.589.145)	(157.817.953.869)	(241.634.027.380)	(409.182.984.414)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		247.378.865.705	212.280.949.520	689.583.554.259	520.964.259.264
25	9. Chi phí bán hàng	25	(105.211.106.518)	(521.490.410)	(213.395.766.902)	(74.539.519.886)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	51.737.932.312	(48.033.042.156)	(70.581.032.503)	(113.903.000.936)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		571.862.340.415	99.550.830.021	1.771.333.897.692	517.369.406.610
31	12. Thu nhập khác	26	2.953.963.142	8.737.324.557	6.437.615.407	18.887.144.039
32	13. Chi phí khác	26	-	(15.776.894.586)	(1.037.077.749)	(25.422.493.039)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	26	2.953.963.142	(7.039.570.029)	5.400.537.658	(6.535.349.000)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		574.816.303.557	92.511.259.992	1.776.734.435.350	510.834.057.610

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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU		Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Lũy kế 9 tháng năm 2019	Lũy kế 9 tháng năm 2018
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(268.364.464.020)	(2.868.414.010)	(553.635.171.186)	(45.000.334.142)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	-	(26.992.650)	(4.779.791.243)	(223.412.537)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		306.451.839.537	89.615.853.332	1.218.319.472.921	465.610.310.931
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		306.451.839.537	142.649.128.931	1.226.282.562.447	569.738.526.319
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	(53.033.275.599)	(7.963.089.526)	(104.128.215.388)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu				10.210	4.748
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu					4.748

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Ngày 30 tháng 9 năm 2019

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc



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

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng năm 2019	Lũy kế 9 tháng năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.776.734.435.350</b>	<b>510.834.057.610</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		60.896.089.755	108.455.317.147
3	Hoàn nhập dự phòng		-	(20.923.409.550)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.489.486.633.068)	(718.869.871.240)
6	Chi phí lãi vay		241.634.027.380	409.182.984.414
<b>8</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>589.777.919.417</b>	<b>288.679.078.381</b>
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(215.471.716.332)	617.872.618.021
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		3.060.914.580.613	(811.947.899.168)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.390.320.064.241)	(918.043.393.895)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		245.600.208.884	(307.298.454.137)
14	Tiền lãi vay đã trả		(211.982.156.379)	(280.193.420.397)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(278.269.369.460)	(303.407.317.797)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(199.750.597.498)</b>	<b>(1.714.338.788.992)</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		(111.293.190.336)	(421.177.709.021)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.084.439.883.278)	(905.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.885.000.000.000	1.040.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.812.350.000.000)	(634.950.780.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.554.459.036.095	3.417.223.014.897
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		952.128.411.576	48.582.691.599
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>383.504.374.057</b>	<b>2.544.677.217.475</b>

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

Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng năm 2019	Lũy kế 9 tháng năm 2018
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		555.000.000.000	2.622.106.705.682
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(675.000.000.000)	(3.346.292.857.436)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(120.000.000.000)</b>	<b>(724.186.151.754)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		63.753.776.559	106.152.276.729
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		228.294.927.532	173.106.467.324
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	292.048.704.091	279.258.744.053

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 9 năm 2019

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

B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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, cung cấp hoạt động cho thuê ngắn hạn 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 30 tháng 9 năm 2019, Công ty có 1 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

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

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 30 tháng 9 năm 2019 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 30 tháng 9 năm 2019 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 (tiếp theo)

*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 30 tháng 9 năm 2019 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	10 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 30 tháng 9 năm 2019 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 30 tháng 9 năm 2019 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 cần 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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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 30 tháng 9 năm 2019 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 thuận.

##### *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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	-	260.134.236
Tiền gửi ngân hàng	142.310.470.669	83.869.703.951
Các khoản tương đương tiền (*)	149.738.233.422	144.165.089.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>292.048.704.091</b>	<b>228.294.927.532</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 1 tháng, hưởng lãi suất từ 4,5% đến 5,5%/năm.

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

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	437.241.738.857	79.091.964.853
Phải thu từ hoạt động nông nghiệp	-	121.971.848.763
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	4.615.854.947	3.377.046.958
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	73.051.489.796
Phải thu từ hoạt động giáo dục	54.910.038.241	1.024.942.284
Phải thu từ hoạt động khác	14.268.317.022	7.923.384.267
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>511.035.949.067</b>	<b>286.440.676.921</b>
Trong đó:		
Phải thu khách hàng	420.501.741.123	173.245.949.926
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	90.534.207.944	113.194.726.995
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(6.041.682.558)

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán ngắn hạn	170.584.072.714	270.443.186.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>170.584.072.714</b>	<b>270.443.186.552</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

**6. Phải thu khác**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	48.740.871.937	155.318.582.971
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	14.487.297.528	29.275.671.748
Phải thu từ các khoản thu chi hộ	17.154.335.853	5.814.996.086
Phải thu ngắn hạn khác	77.801.049.657	21.246.846.506
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.183.554.975</b>	<b>211.656.097.311</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Phải thu dài hạn khác	13.677.534.247	16.661.180.450
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.677.534.247</b>	<b>16.661.180.450</b>
Trong đó:		
Phải thu khác	65.797.005.802	70.961.739.899
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	106.064.083.420	157.355.537.862

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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</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	-	6.041.682.558	-
- 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>12.250.391.356</b>	<b>-</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành và đang xây dựng	257.755.217.188	-	3.071.255.547.844	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang về nông nghiệp	-	-	42.972.187.814	(11.951.915.906)
Công cụ, dụng cụ	-	-	9.072.377.097	-
Hàng tồn kho khác	47.316.524.771	-	101.417.655.047	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>305.071.741.959</b>	<b>-</b>	<b>3.224.717.767.802</b>	<b>(11.951.915.906)</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	431.869.336	234.143.728.826
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	7.026.857.470	55.616.130.511
Chi phí sửa chữa	4.502.728.544	1.370.732.568
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	152.123.672	6.582.669.818
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.168.451.080	8.233.868.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.282.030.102</u></b>	<b><u>305.947.130.137</u></b>
<b>Dài hạn:</b>		
Tiền thuê đất trả trước (i)	514.681.350.372	663.968.741.077
Công cụ, dụng cụ	-	11.367.973.631
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.085.577.786	139.103.764.958
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>515.766.928.158</u></b>	<b><u>814.440.479.666</u></b>

(i) 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	149.439.883.278	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>149.439.883.278</u></b>	<b><u>-</u></b>

(i) Là khoản tiền gửi theo thỏa thuận khung tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.



## 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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.462.251.571.837	302.836.942.819	25.692.525.004	9.650.950.839	10.574.407.372	2.811.006.397.871
Mua trong kỳ	-	4.804.568.076	-	-	-	4.804.568.076
Đầu tư XDCB hoàn thành	40.407.492.896	6.742.440.472	-	-	-	47.149.933.368
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	(1.962.581.465.393)	(202.984.293.298)	(19.468.125.004)	(7.725.543.701)	(10.574.407.372)	(2.203.333.834.768)
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	540.077.599.340	106.595.089.993	6.224.400.000	1.925.407.138	-	659.627.064.547
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	293.416.537.553	107.778.715.699	9.612.953.150	4.017.427.964	1.091.339.717	415.916.974.083
- Khấu hao trong kỳ	13.575.557.199	13.896.084.976	275.654.619	148.782.993	52.903.429	27.948.983.216
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	(239.007.638.116)	(54.087.378.706)	(3.664.207.769)	(2.240.803.819)	(1.144.243.146)	(300.144.271.556)
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	67.984.456.636	67.587.421.969	6.224.400.000	1.925.407.138	-	143.721.685.743
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.168.835.034.284	195.058.227.120	16.079.571.854	5.633.522.875	9.483.067.655	2.395.089.423.788
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	472.093.142.704	39.007.668.024	-	-	-	515.905.378.804

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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.075.842.267	255.800.000	1.331.642.267
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	(522.750.000)	-	(522.750.000)
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	553.092.267	255.800.000	808.892.267
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	890.167.508	197.970.640	1.088.138.148
- Hao mòn trong kỳ	57.424.434	48.300.003	105.724.437
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	(501.693.171)	-	(501.693.171)
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	445.898.771	246.270.643	692.169.414
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	185.674.759	57.829.360	243.504.119
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	107.193.496	9.529.357	116.722.853

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

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Chi phí xây dựng cơ bản phục vụ nông nghiệp	-	955.932.178.235
Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác	-	472.531.531.416
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	11.445.680.733	6.896.100.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.008.612.939</b>	<b>1.495.922.742.666</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Bất động sản đầu tư khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	8.492.871.111	558.939.502.911	135.902.670.772	27.733.770.693	731.068.815.487
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	25.808.760.980	216.972.112.533	92.046.453.419	-	334.827.326.932
- Điều chỉnh giảm	-	(912.139.732)	-	-	(912.139.732)
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>34.301.632.091</u>	<u>774.999.475.712</u>	<u>227.949.124.191</u>	<u>27.733.770.693</u>	<u>1.064.984.002.687</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	206.423.952	50.859.668.627	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269
- Khấu hao trong kỳ	368.425.202	14.722.105.667	14.312.886.368	3.437.964.865	32.841.382.102
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>574.849.154</u>	<u>65.581.774.294</u>	<u>61.877.045.013</u>	<u>13.788.151.910</u>	<u>141.821.820.371</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>8.286.447.159</u>	<u>508.079.834.284</u>	<u>88.338.512.127</u>	<u>17.383.583.648</u>	<u>622.088.377.218</u>
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2019	<u>33.726.782.937</u>	<u>709.417.701.418</u>	<u>166.072.079.178</u>	<u>13.945.618.783</u>	<u>923.162.182.316</u>

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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	10.288.238.091.158	10.288.238.091.158	-	10.940.109.257.201	10.940.109.257.201	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.949.599.609.300	1.949.599.609.300	-	210.526.629.300	210.526.629.300	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.257.837.700.458</u></b>	<b><u>12.257.837.700.458</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>11.170.635.886.501</u></b>	<b><u>11.170.635.886.501</u></b>	<b><u>-</u></b>

(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 30 tháng 9 năm 2019 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 30 tháng 9 năm 2019 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 Đình, 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.

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

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 9 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Vincom Retail	751.030.941	8.941.401.210.509	751.030.941	9.095.286.576.013
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97.720.000	1.346.836.880.650	97.720.000	1.301.657.467.986
Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Việt Thắng	-	-	41.812.774	543.165.213.202
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.288.238.091.158</b>		<b>10.940.109.257.201</b>

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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**

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	1.719.350.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	108.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	70.257.600.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	49.087.009.300	43.687.009.300
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	2.895.000.000	2.895.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	10.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	-	73.177.020.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.949.599.609.300</u></b>	<b><u>210.526.629.300</u></b>

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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả ngắn hạn cho người bán	337.726.898.693	580.683.576.759
- Đối tác doanh nghiệp	88.290.752.676	122.740.924.290
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	74.837.441	8.651.268.819
- Đối tác doanh nghiệp	85.146.867.298	64.709.921.493
- Phải trả đối tượng khác	164.214.441.278	384.581.462.157
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	6.931.851.747	47.910.866.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.658.750.440</b>	<b>628.594.443.419</b>

#### 16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Giảm do bán công ty con trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>
Thuế giá trị gia tăng	302.119.683	37.491.845.259	(22.540.868)	(35.833.900.762,00)	1.937.523.312
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.838.546.747	505.549.906.069	(5.207.925.805)	(278.269.369.460)	292.911.157.551
Thuế thu nhập cá nhân	919.187.567	418.864.888	(899.564.181)	(418.808.103)	19.680.171
Các khoản phải nộp nhà nước khác	8.571.047.179	4.000.000	(8.571.047.179)	(4.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.630.901.176</b>	<b>543.464.616.216</b>	<b>(14.701.078.033)</b>	<b>(314.526.078.325)</b>	<b>294.868.361.034</b>



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

B09a-DN

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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 18.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền sử dụng đất trích trước	454.271.271.882	384.202.055.497
Trích trước chi phí lãi vay	120.515.789.807	358.244.214.744
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	474.144.856.743	106.080.087.064
Trích trước chi phí xây dựng tài sản, bất động sản	185.414.086.466	62.845.553.719
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	6.478.444.269	2.696.036.641
Chi phí nhân công thuê ngoài	-	41.967.293.809
Trích trước cho chương trình tri ân	7.569.310.664	8.891.554.664
Các khoản chi phí phải trả khác	62.741.128.492	67.371.212.843
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.311.134.888.323</b>	<b>1.032.298.008.981</b>
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.303.565.577.659</i>	<i>714.209.738.836</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>7.569.310.664</i>	<i>318.088.270.145</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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng mua bán	73.626.003	915.653.293.977
Phải trả theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.987.516.876.224	560.257.600.000
Quỹ bảo trì dự án	281.475.837.746	127.165.733.389
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	152.945.245.480	92.649.824.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.422.011.585.453</b>	<b>1.695.726.451.756</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc	5.135.000.000	106.135.000.000
Lãi vay phải thu	2.381.917.809	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.516.917.809</b>	<b>106.135.000.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.429.528.503.262</b>	<b>1.801.861.451.756</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả các bên khác</i>	369.372.109.229	1.093.091.621.991
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	2.060.156.394.033	708.769.829.765

(i) Bao gồm phải trả khoản lợi nhuận phân chia và phần góp vốn từ một công ty cùng Tập đoàn, theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án Vinhomes Skylake.

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

**20.1 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trái phiếu ngắn hạn (i)	2.591.817.304.968	-
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan	-	3.124.000.000.000
Vay ngắn hạn khác	-	217.202.282.430
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.591.817.304.968</b>	<b>3.341.202.282.430</b>

**20.2 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trái phiếu dài hạn (i)	-	2.575.638.015.768
Vay dài hạn khác	555.000.000.000	264.051.887.726
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>555.000.000.000</b>	<b>2.839.689.903.494</b>

Trong đó:

*Vay dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)*

555.000.000.000

-

(i) Khoản trái phiếu này được phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có kỳ hạn 30 tháng, ngày đáo hạn là ngày 19 tháng 4 năm 2020. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, lãi suất 10,05%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.204.787.554.193	432.526.579.488	536.985.659.677	6.376.101.543.358
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	569.738.526.319	-	(104.128.215.388)	465.610.310.931
Thoái vốn đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	1.059.767.317.819	-	1.059.767.317.819
<b>Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>4.774.526.080.512</b>	<b>1.492.293.897.307</b>	<b>432.857.444.289</b>	<b>7.901.479.172.108</b>
<b>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.894.880.431.683	1.492.293.897.307	376.854.410.237	7.965.830.489.227
Lãi/(lỗ) trong kỳ	-	-	1.226.282.562.447	-	(7.963.089.526)	1.218.319.472.921
Thoái vốn đầu tư vào công ty con	-	-	-	359.137.114.391	(368.891.320.711)	(9.754.206.320)
<b>Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>6.121.162.994.130</b>	<b>1.851.431.011.698</b>	<b>-</b>	<b>9.174.395.755.828</b>

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
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 (2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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 III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.355.435.587.860</b>	<b>370.396.053.759</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>3.284.751.350.860</i>	<i>128.567.368.870</i>
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp và dịch vụ khác</i>	<i>70.684.237.000</i>	<i>241.828.684.889</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.355.435.587.860</b>	<b>370.396.053.759</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>3.284.751.350.860</i>	<i>128.567.368.870</i>
<i>Doanh thu từ bán hàng nông nghiệp và dịch vụ khác</i>	<i>70.684.237.000</i>	<i>241.828.684.889</i>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	25.696.184.619	18.455.361.124
Doanh thu tài chính khác	-	9.891.803
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.696.184.619</b>	<b>18.465.252.927</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	2.893.826.813.646	89.328.858.390
Giá vốn bán hàng nông nghiệp và các dịch vụ khác	30.826.507.434	205.725.725.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.924.653.321.080</b>	<b>295.054.583.406</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	76.766.589.145	157.817.953.869
Chi phí tài chính khác	1.755.213.338	164.356.344
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.521.802.483</b>	<b>157.982.310.213</b>

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.211.106.518	-
Chi phí bán hàng khác	-	521.490.410
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.211.106.518</b>	<b>521.490.410</b>

**Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
Chi phí nhân công	328.995.422	28.609.938.614
Chi phí dịch vụ mua ngoài (i)	(52.066.927.734)	12.167.400.256
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	-	7.255.703.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(51.737.932.312)</b>	<b>48.033.042.156</b>

(i) Do điều chỉnh giảm phí quản lý từ công ty mẹ trong kỳ.

	<i>Quý III năm 2019</i>	<i>Quý III năm 2018</i>
<b>26 Thu nhập khác</b>	<b>2.953.963.142</b>	<b>8.737.324.557</b>
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	28.909.091	-
Thu nhập từ phạt hợp đồng	2.925.054.051	8.737.324.557
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>15.776.894.586</b>
Chi phí khác	-	15.776.894.586
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>2.953.963.142</b>	<b>(7.039.570.029)</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	553.635.171.186	45.000.334.142
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.779.791.243	223.412.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>558.414.962.429</b>	<b>45.223.746.679</b>

**27.2 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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**27.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.607.631	18.607.632	-	(504.352.238)
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được khấu trừ	-	4.779.791.243	(4.779.791.243)	280.939.701
	<b>18.607.631</b>	<b>4.798.398.875</b>		
<b>(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(4.779.791.243)</b>	<b>(223.412.537)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 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	(10.000.000.000)
		Trả gốc vay	685.000.000.000
		Lãi vay đã trả	79.648.219.178
		Phải thu theo nghĩa vụ thế chấp tài sản	385.550.000.000
		Thu được khoản phải thu theo nghĩa vụ thế chấp tài sản	(385.550.000.000)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	135.923.078.498
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(150.711.452.718)
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(107.080.003.959)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.400.165.000.000
		Thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.400.165.000.000)
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	1.405.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	(1.405.000.000.000)
Công ty Cổ Phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.047.266.708.000)
		Thu hồi gốc vay	(1.395.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	52.302.575.343
		Lãi vay đã thu	(128.000.000.000)
		Cho vay	250.000.000.000
Công ty Cổ Phần Vincom Retail	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu cổ tức	788.582.488.050
		Thu tiền cổ tức	(788.582.488.050)
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	206.850.860.253
		Đã thu từ chuyển nhượng bất động sản	(121.813.542.549)

# 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 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. 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 Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	(175.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	(330.000.000.000)
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	(50.000.000.000)



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn 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	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 5.1)				
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	80.859.876.845	-
Công ty Cổ Phần Dịch vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản	-	108.434.066.531
Công ty Cổ Phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Cho thuê địa điểm và bán nông sản	4.615.854.947	3.377.046.958
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	5.058.476.152	1.383.613.506
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>90.534.207.944</b>	<b>113.194.726.995</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 6)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu phí quản lý công ty mẹ	58.814.200.565	-
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	14.487.297.528	29.275.671.748
		Lãi vay phải thu		672.410.959
		Phải thu tiền xe, điện, nước	14.050.133.124	5.049.264.902
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		Lãi vay phải thu	12.612.328.797	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		Lãi vay phải thu	1.065.205.480	-
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu khác	5.034.917.926	928.013.148
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>106.064.083.420</b>	<b>157.355.537.862</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16.1)</b>				
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa	-	30.891.310.721
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý	-	1.459.607.114
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng, khác	6.888.452.747	14.534.824.748
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	43.399.000	1.025.124.077
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.931.851.747</b>	<b>47.910.866.660</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	299.513.828.936
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	9.682.886.545
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phí quản lý	7.569.310.664	8.891.554.664
			<b>7.569.310.664</b>	<b>318.088.270.145</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh 19)</b>				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.497.516.876.224	-
		Phải trả đặt cọc hợp tác kinh doanh	490.000.000.000	490.000.000.000
		Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.257.600.000	70.257.600.000
		Phải trả thu hộ tiền điện, nước	-	4.077.607.963
Công ty cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết	đặt cọc	-	101.000.000.000
Quý thiện tâm	Đơn vị cùng chủ sở hữu	Chi phí chi hộ phải trả	-	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	đặt cọc	-	11.382.168.224
Tập đoàn Vingroup- Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí lãi vay phải trả	-	1.190.575.346
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	phải trả khác	2.381.917.809	861.878.232
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.060.156.394.033</b>	<b>708.769.829.765</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay (VND)</i>
<b>Đi vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2019</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty cùng tập đoàn	9%	Ngày 03/11/2020	330.000.000.000
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng tập đoàn	9%	Ngày 03/11/2020	175.000.000.000
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	9%	Ngày 03/11/2020	<u>50.000.000.000</u>
				<b><u>555.000.000.000</u></b>
<b>Cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2019</b>				
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty cùng tập đoàn	9%	Ngày 15/10/2020	1.075.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng tập đoàn	9%	Ngày 26/10/2020	<u>120.000.000.000</u>
				<b><u>1.195.000.000.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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 9 năm 2019



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

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

Số : 3010/2019/CV-SD

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài  
chính riêng và hợp nhất Quý III năm  
2019

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

☪☪

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2019**

**Kính gửi :**

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

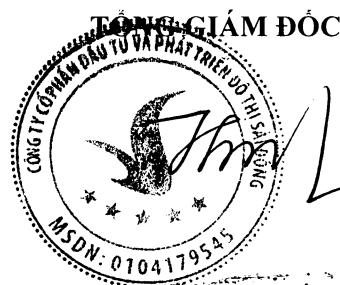
Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III, Thông tư 155/2015/TT-BTC, ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng (Công ty Sài Đồng) xin được giải trình trường hợp lợi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

*Đơn vị tính: Đồng*

Chỉ tiêu	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Chênh lệch	Tăng/ (giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	(15.072.737.252)	5.708.005.081	(20.780.742.333)	(364%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	306.451.839.537	89.615.853.332	216.835.986.205	242%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng của Công ty Sài Đồng Quý III năm 2019 giảm 21 tỷ tương đương giảm 364% so với quý III năm 2018 chủ yếu là do lỗ từ hoạt động tài chính. Đồng thời lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2019 bị lỗ cũng do nguyên nhân trên.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất của Công ty Sài Đồng Quý III năm 2019 tăng 217 tỷ tương đương 242% so với Quý III năm 2018 chủ yếu do trong kỳ công ty được chia lợi nhuận từ công ty liên kết.

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



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Trần Hoài An*