

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 65

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.

Ngày 1 tháng 6 năm 2011, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 1595/UBCK-QLPH. Ngày 16 tháng 6 năm 2011, cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên thị trường giao dịch chứng khoán công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM).

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động cho thuê ngắn hạn, canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Trần Hoài An, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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



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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hoà An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

TRẦN HÒA AN



**Building a better
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60925119/20599918-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

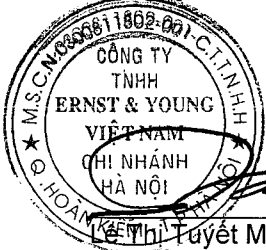



Building a better
working world

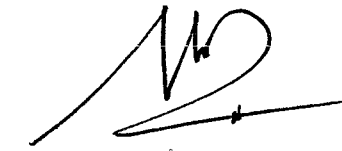
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1



Đào Văn Thích
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3732-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 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	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.368.441.089.654	7.362.361.436.240
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	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	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.276.289.569.428	2.649.548.190.015
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	286.440.676.921	686.795.165.036
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	270.443.186.552	551.710.046.996
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	520.000.000.000	1.120.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	211.656.097.311	302.916.658.607
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(12.250.391.356)	(11.873.680.624)
140	III. Hàng tồn kho	9	3.212.765.851.896	2.439.065.553.385
141	1. Hàng tồn kho		3.224.717.767.802	2.465.499.087.908
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(11.951.915.906)	(26.433.534.523)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		651.090.740.798	2.100.641.225.516
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	305.947.130.137	363.118.327.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		185.347.781.361	26.426.147.389
153	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	18	1.136.548.501	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	16	158.659.280.799	1.711.096.750.225
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		17.176.559.678.405	15.500.441.290.713
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		641.661.180.450	16.661.180.450
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	31	625.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		16.661.180.450	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	10	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 khấu hao lũy kế		(415.916.974.083)	(326.750.694.949)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	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	12	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	13	1.495.922.742.666	1.721.142.594.192
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.495.922.742.666	1.721.142.594.192
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		11.170.635.886.501	10.364.918.258.055
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	14.1	10.940.109.257.201	10.120.796.993.858
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	210.526.629.300	224.121.264.197
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14	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	15	814.440.479.666	796.953.207.524
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	4.798.398.875	5.042.998.130
269	3. Lợi thế thương mại		31.679.685.122	36.143.850.294
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.545.000.768.059	22.862.802.726.953

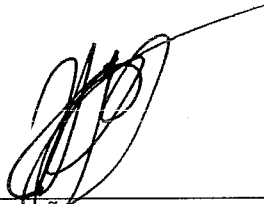
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.579.170.278.832	16.486.701.183.595
310	I. Nợ ngắn hạn		11.589.277.463.550	13.488.530.492.328
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	628.594.443.419	982.298.452.184
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	4.810.038.840.313	5.217.697.527.045
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	80.630.901.176	380.465.454.202
314	4. Phải trả người lao động		786.535.475	24.097.819.068
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	1.032.298.008.981	2.085.936.536.029
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.695.726.451.756	1.072.626.414.997
320	7. Vay ngắn hạn	21	3.341.202.282.430	3.725.408.288.803
330	II. Nợ dài hạn		2.989.892.815.282	2.998.170.691.267
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.491.447.978	21.676.696.714
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	106.135.000.000	106.286.377.922
338	3. Vay dài hạn	21	2.839.689.903.494	2.843.222.949.278
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	19.3	22.576.463.810	26.984.667.353
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.965.830.489.227	6.376.101.543.358
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	7.965.830.489.227	6.376.101.543.358
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Các 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		4.894.880.431.683	4.204.787.554.193
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.204.787.554.193	1.883.275.121.967
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		690.092.877.490	2.321.512.432.226
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	376.854.410.237	536.985.659.677
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.545.000.768.059	22.862.802.726.953



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.262.090.855.287	10.413.729.068.801
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(14.714.056.595)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.247.376.798.692	10.413.729.068.801
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.934.595.285.713)	(6.591.360.641.317)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		312.781.512.979	3.822.368.427.484
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	290.730.222.868	140.123.071.999
22	7. Chi phí tài chính	26	(481.491.137.938)	(241.826.521.006)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(478.830.881.293)	(238.769.924.057)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		792.392.196.302	277.425.960.206
25	9. Chi phí bán hàng	27	(93.427.966.335)	(952.739.826.747)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(182.291.757.818)	(254.313.327.633)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		638.693.070.058	2.791.037.784.303
31	12. Thu nhập khác	28	20.375.774.333	39.694.108.570
32	13. Chi phí khác	28	(24.122.670.328)	(21.741.401.982)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	28	(3.746.895.995)	17.952.706.588
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		634.946.174.063	2.808.990.490.891
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	(104.739.946.758)	(599.063.913.994)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(244.599.255)	580.527.750
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		529.961.628.050	2.210.507.104.647

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	690.092.877.490	2.321.512.432.226
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	(160.131.249.440)	(111.005.327.579)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	5.751	19.347
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	5.751	19.347

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kê toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		634.946.174.063	2.808.990.490.891
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại		213.848.239.060	166.578.721.325
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/dự phòng		(14.104.907.885)	5.957.013.217
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(350.045.319)	(2.103.379.456)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.058.917.159.841)	(437.430.239.432)
06	Chi phí lãi vay	26	478.830.881.293	238.769.924.057
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		254.253.181.371	2.780.762.530.602
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		700.536.181.662	(85.380.075.272)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.117.406.719.134)	2.440.683.689.808
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(1.124.310.004.757)	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		(403.809.776.194)	(80.087.201.834)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(312.603.999.751)	(383.768.836.996)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.961.795.075.877)	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 (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(392.610.476.704)	(1.486.387.382.972)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(1.990.000.000.000)	(3.510.000.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		1.965.000.000.000	4.760.045.124.005
25	Tiền chi để đầu tư mua công ty con, công ty liên kết và 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, bán công ty con		3.395.423.014.897	1.348.452.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		70.811.093.566	306.310.013.861
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		2.413.672.851.759	(12.096.174.669.887)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ đi vay		2.608.109.037.206	15.263.890.848.913
34		Tiền trả nợ gốc vay	(3.004.802.591.990)	(9.497.688.757.079)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(396.693.554.784)	5.766.202.091.834
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		55.184.221.098	2.709.594.196
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	173.106.467.324	170.396.873.128
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.239.110	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	228.294.927.532	173.106.467.324

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Thanh An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Ngày 1 tháng 6 năm 2011, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 1595/UBCK-QLPH. Ngày 16 tháng 6 năm 2011, cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên thị trường giao dịch chứng khoán công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM).

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động cho thuê ngắn hạn, canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 5 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17).

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 ("Công ty Công viên Trung tâm")	100,00	100,00	P900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco")	70,00	70,00	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
3	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo (*)	62,31	89,02	Thôn Cơ Quan, thị trấn Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
4	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (*)	54,25	77,50	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, xã Tam Phước, thành Phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
5	Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (*)	44,80	64,00	38 Phạm Văn Cội, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp
6	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (*)	63,00	90,00	Thôn Đưng K'Si, xã 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 VinEco.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình khác	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm
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 Nhóm Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn, tiền thuê đất trả trước nhiều năm và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc năm 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 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Nhóm Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và biệt thự đã bán trong quá khứ của một công ty cùng Tập đoàn.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

3.17 Tiền ứng trước khi khách hàng mua nhà

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ 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 Nhóm Công ty được xác lập.

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ 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 tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.20. Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, CHUYỂN NHƯỢNG, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua và bán Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc"), một công ty liên kết mới

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 22,04% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc từ một cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 89,6 tỷ VND và theo đó, Công ty Phát Lộc trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty.

Công ty Phát Lộc là một công ty TNHH được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314095429 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 11 năm 2016 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 vào ngày 18 tháng 4 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty Phát Lộc là kinh doanh, cho thuê bất động sản. Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vào ngày 20 tháng 12 năm 2018, Công ty Phát Lộc tăng vốn điều lệ (theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần thứ 6), Nhóm Công ty không thực hiện quyền góp vốn, do đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty Phát Lộc giảm xuống còn 11,22%.

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2018, Nhóm công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 11,22% vốn góp trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí chuyển nhượng là 123,4 tỷ VND. Khoản lãi 33,8 tỷ VND từ giao dịch này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 24.2*).

4.2 Mua Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi Việt Thắng ("Công ty Việt Thắng"), một công ty liên kết mới

Vào ngày 1 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần của Công ty Việt Thắng từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí chuyển nhượng là 501 tỷ VND và theo đó, Công ty Việt Thắng trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty.

Công ty Việt Thắng là một công ty Cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 14004327290 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp vào ngày 21 tháng 11 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty Việt Thắng là sản xuất, chế biến thức ăn thủy sản, gia súc và gia cầm; bán buôn thức ăn và nguyên liệu là thức ăn cho thủy sản, gia súc và gia cầm; và nuôi trồng thủy sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Việt Thắng tại ngày mua. Không có lãi/(lỗ) từ giao dịch này được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.3 Bán Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"), một công ty liên kết

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2018, Công ty Vincommerce nhận sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincommerce giảm xuống còn 19,24%.

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2018, theo Nghị quyết số 11/2018/QĐ-HĐQT-VINGROUP, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro được thành lập trên cơ sở chia tách ra từ Công ty Vincommerce với vốn điều lệ là 500 tỷ VND, theo đó, Công ty sở hữu 19,24% trong Công ty Vincommerce và 19,24% trong Công ty Vinpro. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 19,24% cổ phần của Công ty Vincommerce và 19,24% cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.665.550.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch này là 131 tỷ VND được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 24.2*).

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	260.134.236	1.047.318.868
Tiền gửi ngân hàng	83.869.703.951	154.759.148.456
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>144.165.089.345</u>	<u>17.300.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>228.294.927.532</u>	<u>173.106.467.324</u>

(*) Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ một đến ba tháng tại các Ngân hàng TMCP, hưởng lãi suất từ 4,5%/năm tới 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 4,3%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động nông nghiệp	121.971.848.763	73.824.646.655
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	79.091.964.853	579.443.626.775
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	73.051.489.796	-
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	3.377.046.958	18.246.184.949
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	1.168.965.392	3.409.969.592
Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác	<u>7.779.361.159</u>	<u>11.870.737.065</u>
TỔNG CỘNG	<u>286.440.676.921</u>	<u>686.795.165.036</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	<i>173.245.949.926</i>	<i>602.683.884.288</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>113.194.726.995</i>	<i>84.111.280.748</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.041.682.558)	(5.664.971.826)

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN
(tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng	-	43.915.059.677
Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	10.120.265.274	10.120.265.274
Đối tác doanh nghiệp	6.156.103.136	67.325.854.850
Trung tâm Phát triển Quỹ đất và Quản lý duy tu Hạ tầng đô thị quận Cầu Giấy	3.105.322.865	3.105.322.865
Đối tác doanh nghiệp	1.179.257.998	59.500.861.820
Đối tác doanh nghiệp	-	40.426.319.571
Các khoản trả trước khác	211.035.547.400	232.789.998.726
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31)	38.846.689.879	94.526.364.213
TỔNG CỘNG	270.443.186.552	551.710.046.996
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	155.318.582.971	-	66.977.777.778	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	29.275.671.748	-	69.152.582.704	-
Phải thu chi hộ	5.814.996.086	-	105.487.138.941	-
Phải thu ngắn hạn khác	21.246.846.506	-	61.299.159.184	-
TỔNG CỘNG	211.656.097.311	-	302.916.658.607	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	54.300.559.449		55.075.504.891	
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	157.355.537.862		247.841.153.716	

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

8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán và trả trước cho người bán chưa thu hồi				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	6.041.682.558	-	5.664.971.826	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
TỔNG CỘNG	12.250.391.356	-	11.873.680.624	-

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	3.049.491.746.485	-	1.182.784.514.446	-
Giá trị đã thực hiện Dự án BT (i)	46.602.390.370	-	357.173.527.502	-
Nguyên liệu, vật liệu	53.671.493.718	-	10.515.498.921	-
Chi phí SXKD dở dang về nông nghiệp	42.972.187.814	(11.951.915.906)	125.671.879.414	(26.433.534.523)
Bất động sản để bán đã hoàn thành	21.763.801.359	-	778.779.323.348	-
Công cụ, dụng cụ	9.072.377.097	-	9.160.253.574	-
Hàng tồn kho khác	1.143.770.959	-	1.414.090.703	-
TỔNG CỘNG	3.224.717.767.802	(11.951.915.906)	2.465.499.087.908	(26.433.534.523)

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

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

B09-DN/HN

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

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.358.694.507.123	301.021.253.657	11.027.461.841	66.059.785.962	4.507.523.701	2.741.310.532.284
- Mua trong năm	-	10.879.983.233	1.046.560.600	-	7.015.375.725	18.941.919.558
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	559.646.868.588	96.189.057.643	15.412.694.362	2.839.474.039	-	674.088.094.632
- Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(424.046.593.571)	(119.942.905.165)	(1.283.087.199)	(33.871.033.525)	-	(579.143.619.460)
- Thanh lý, nhượng bán	(7.731.563.537)	(9.897.354.590)	(511.104.600)	-	(948.492.054)	(19.088.514.781)
- Tăng khác	804.587.681	-	-	-	-	804.587.681
- Giảm khác	(25.116.234.447)	(790.367.596)	-	-	-	(25.906.602.043)
Số cuối năm	2.462.251.571.837	277.459.667.182	25.692.525.004	35.028.226.476	10.574.407.372	2.811.006.397.871
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.529.883.495	21.170.571.229	3.307.272.727	1.925.407.145	-	36.933.134.596
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	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	136.131.034.307	34.766.175.280	3.431.522.332	3.209.316.276	416.383.395	177.954.431.590
- Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(35.436.250.648)	(36.341.525.474)	(591.629.273)	(13.107.908.593)	-	(85.477.313.988)
- Thanh lý, nhượng bán	(365.180.888)	(1.405.650.974)	(446.368.403)	-	(184.328.424)	(2.401.528.689)
- Giảm khác	(866.684.132)	(42.625.647)	-	-	-	(909.309.779)
Số cuối năm	293.416.537.553	107.778.715.699	9.612.953.150	4.017.427.964	1.091.339.717	415.916.974.083
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.164.740.888.209	190.218.911.143	3.808.033.347	52.143.765.681	3.648.238.955	2.414.559.837.335
Số cuối năm	2.168.835.034.284	169.680.951.483	16.079.571.854	31.010.798.512	9.483.067.655	2.395.089.423.788

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.075.842.267	255.800.000	1.331.642.267
Số cuối năm	1.075.842.267	255.800.000	1.331.642.267
Trong đó:			
<i>Đã hao mòn hết</i>	112.022.500	-	112.022.500
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	610.785.520	138.937.303	749.722.823
- Hao mòn trong năm	279.381.988	59.033.337	338.415.325
Số cuối năm	890.167.508	197.970.640	1.088.138.148
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	465.056.747	116.862.697	581.919.444
Số cuối năm	185.674.759	57.829.360	243.504.119

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

B09-DN/HN

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	136.447.840.538	8.492.871.111	-	-	144.940.711.649
- Đầu tư XD CB hoàn thành	11.988.240.258	-	-	-	11.988.240.258
- Phân loại lại từ TSCĐ hữu hình	424.046.593.571	-	119.942.905.165	35.154.120.724	579.143.619.460
- Phân loại lại	(15.959.765.607)	-	15.959.765.607	-	-
- Tăng trong năm	2.416.594.151	-	-	1.263.019.251	3.679.613.402
- Giảm khác	-	-	-	(8.683.369.282)	(8.683.369.282)
Số cuối năm	558.939.502.911	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	731.068.815.487
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	473.777.224	29.489.136	-	-	503.266.360
- Khấu hao trong năm	15.032.764.534	176.934.816	11.139.509.392	4.742.018.231	31.091.226.973
- Phân loại lại 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 cuối năm	50.859.668.627	206.423.952	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	135.974.063.314	8.463.381.975	-	-	144.437.445.289
Số cuối năm	508.079.834.284	8.286.447.159	88.338.512.127	17.383.583.648	622.088.377.218

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được phân giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng cơ bản các dự án phục vụ nông nghiệp	955.932.178.235	1.183.518.553.714
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 các hạng mục thuộc Dự án Vinhomes Gardenia	-	33.968.639.560
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	6.896.100.809	7.246.771.529
TỔNG CỘNG	<u>1.495.922.742.666</u>	<u>1.721.142.594.192</u>

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

B09-DN/HN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	
	Dự phòng	Dự phòng	Dự phòng	Dự phòng	
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)					
- Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	10.940.109.257.201	-	10.940.109.257.201	10.120.796.993.858	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	9.095.286.576.013	-	9.095.286.576.013	8.296.435.122.477	-
- Công ty Việt Thắng	1.301.657.467.986	-	1.301.657.467.986	1.264.952.685.373	-
- Công ty Vincommerce	543.165.213.202	-	543.165.213.202	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)					
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land")	210.526.629.300	-	210.526.629.300	224.121.264.197	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Thể Thao và Giải Trí Mễ Trì ("Công ty Mễ Trì")	73.177.020.000	-	73.177.020.000	82.639.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	-	-	-	26.959.050.000	-
- Công ty Cổ phần Vinpearl	70.257.600.000	-	70.257.600.000	70.257.600.000	-
- Công ty TNHH Vinacademy	43.687.009.300	-	43.687.009.300	44.155.614.197	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vincom Service")	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	5.400.000.000	-	5.400.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	2.895.000.000	-	2.895.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	100.000.000	-	100.000.000	100.000.000	-
	10.000.000	-	10.000.000	10.000.000	-
TỔNG CỘNG	11.150.635.886.501	-	11.150.635.886.501	10.344.918.258.055	-
					10.344.918.258.055

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Đầu tư trái phiếu (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000

(i) Đây là khoản đầu tư vào trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Đây là loại trái phiếu không chuyển đổi, không tài sản đảm bảo. Trái phiếu này được phát hành ngày 14 tháng 11 năm 2017 với kỳ hạn 10 năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu. Lãi suất trái phiếu cho kỳ hiện hành là 7,95%/năm.

14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vincom Retail (i)	751.030.941	613.086.483	32,25%	32,25%
Công ty Hoàng Gia	97.720.000	97.720.000	40,00%	40,00%
Công ty Việt Thắng	41.812.774	-	40,00%	-
Công ty Vincommerce (ii)	-	166.555.000	-	19,24%

(i) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị công ty Vincom Retail số 18/2018/NQ-HĐQT-VCR JSC ngày 4 tháng 12 năm 2018, Công ty Vincom Retail quyết định tăng vốn cổ phần bằng phát hành thêm cổ phiếu, theo đó, số lượng cổ phần sở hữu của Nhóm Công ty trong Công ty Vincom Retail tăng lên tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 751.030.941 cổ phần. Trong đó một số cổ phần được sử dụng làm tài sản đảm bảo và bị phong tỏa cho các khoản vay dài hạn của các công ty con trong Nhóm Công ty và các công ty con khác trong cùng Tập đoàn; và một số cổ phần bị phong tỏa để đảm bảo việc thực hiện đầy đủ và trọn vẹn các nghĩa vụ của một công ty con khác trong cùng Tập đoàn;

(ii) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vincommerce cho Tập Đoàn Vingroup – Công ty CP với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.665.550.000.000 VND.

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

Đơn vị tính: VND

Giá trị

Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm	9.995.246.523.878
Tăng giá trị đầu tư	591.280.000.000
Chuyển nhượng khoản đầu tư	(695.382.682.181)
Số cuối năm	<u>9.891.143.841.697</u>
Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	125.550.469.980
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	792.392.196.302
Phần lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	131.022.749.222
Số cuối năm	<u>1.048.965.415.504</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>10.120.796.993.858</u>
Số cuối năm	<u>10.940.109.257.201</u>

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

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu - đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	2.448.000	0,82%	0,82%
Công ty Prime Land	4.517.100	5.111.100	7,53%	8,52%
Công ty Cổ phần Vinpearl (i)	1.222.500	1.287.966	0,22%	0,22%
Công ty Mễ Trì (ii)	-	834.000	-	1%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	10.000	10.000	0,02%	0,02%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam	300	-	0,5%	-
Công ty TNHH Vinacademy (iii)	(*)	-	6%	-
Công ty Vincom Service	(*)	-	6%	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%	0,002%

(*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

- (i) Trong năm, Công ty Cổ phần Vinpearl được tách ra thành ba công ty: Công ty Cổ phần Vinpearl, Công ty Vinpearl Quy Nhơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân. Theo đó, Công ty sở hữu 0,22% trong mỗi công ty này. Sau đó, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty Vinpearl Quy Nhơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Vân cho một đối tác doanh nghiệp và một cá nhân. Trong tháng 9 năm 2018, Công ty Cổ phần Vinpearl tăng vốn bằng việc phát hành thêm cổ phần phổ thông, theo đó tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty nắm giữ 1.222.500 cổ phần của công ty này tương ứng 0,22%.
- (ii) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 834.000 cổ phần trong Công ty Mễ Trì cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 27.021.600.000 VND.
- (iii) Ngày 8 tháng 1 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất giao dịch mua 6% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Vinacademy từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 15 tỷ VND.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao	234.143.728.826	295.931.000.703
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	55.616.130.511	54.027.434.326
Công cụ, dụng cụ	6.582.669.818	5.909.116.816
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.604.600.982	7.250.776.057
TỔNG CỘNG	<u>305.947.130.137</u>	<u>363.118.327.902</u>
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	<u>814.440.479.666</u>	<u>796.953.207.524</u>

(*) 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 một diện tích đất thuê thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside và phần diện tích đất thuê của các công ty con.

16. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc cho một 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)	77.940.342.975	77.940.342.975
TỔNG CỘNG	<u>158.659.280.799</u>	<u>1.711.096.750.225</u>

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

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

B09-DN/HN

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán					
- Đối tác doanh nghiệp	122.740.924.290	122.740.924.290	93.795.322.365	93.795.322.365	
- Đối tác doanh nghiệp	64.709.921.493	64.709.921.493	29.991.631.093	29.991.631.093	
- Đối tác doanh nghiệp	-	-	58.359.564.246	58.359.564.246	
- Đối tác doanh nghiệp	11.465.915.607	11.465.915.607	46.184.875.155	46.184.875.155	
- Đối tác doanh nghiệp	-	-	43.129.889.132	43.129.889.132	
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	8.651.268.819	8.651.268.819	9.722.805.906	9.722.805.906	
- Phải trả đối tượng khác	373.115.546.550	373.115.546.550	374.431.931.868	374.431.931.868	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	47.910.866.660	47.910.866.660	326.682.432.419	326.682.432.419	
TỔNG CỘNG	628.594.443.419	628.594.443.419	982.298.452.184	982.298.452.184	

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	1.084.035.359	2.228.335.493	(2.393.183.285)	919.187.567
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	275.937.551.926	107.504.994.572	(312.603.999.751)	70.838.546.747
Thuế giá trị gia tăng	102.508.469.093	11.905.742.121	(114.112.091.531)	302.119.683
Thuế khác	935.397.824	14.362.757.091	(6.727.107.736)	8.571.047.179
TỔNG CỘNG	380.465.454.202	136.001.829.277	(435.836.382.303)	80.630.901.176
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Các khoản phải thu Nhà nước	-	1.136.548.501	-	1.136.548.501
TỔNG CỘNG	-	1.136.548.501	-	1,136,548,501

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

19.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	384.202.055.497	847.730.164.715
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	106.080.087.064	442.046.161.844
Trích trước chi phí lãi vay	358.244.214.744	216.086.635.411
Trích trước chi phí xây dựng tài sản cố định và bất động sản	62.845.553.719	304.160.751.811
Chi phí nhân công thuê ngoài	41.967.293.809	86.259.612.414
Trích trước cho Chương trình Tri ân	8.891.554.664	10.975.025.064
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	2.696.036.641	174.452.021.206
Các khoản chi phí phải trả khác	67.371.212.843	4.226.163.564
TỔNG CỘNG	1.032.298.008.981	2.085.936.536.029
<i>Trong đó:</i>		
Chi chi phải trả cho các bên khác	723.101.293.500	1.924.917.799.519
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	309.196.715.481	161.018.736.510

19.2 Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn là tiền thuê đất được trích trước cho các khu vực tiện ích công cộng của Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ (tiếp theo)

19.3 Dự phòng phải trả dài hạn

Đây là khoản dự phòng bảo trì, bảo dưỡng Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside theo cam kết của Nhóm Công ty với các nhà đầu tư thứ cấp và dự phòng chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ và biệt thự của Dự án Vinhomes Gardenia đã được bán ra.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của Dự án Vinhomes Skylake	915.653.293.977	840.170.324.942
Phải trả theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (i)	560.257.600.000	-
Quỹ bảo trì căn hộ Dự án Vinhomes Gardenia	127.165.733.389	111.385.372.001
Tiền thu từ các hợp đồng của Dự án Vinhomes Gardenia	915.633.619	53.829.444.949
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	91.734.190.771	67.241.273.105
	1.695.726.451.756	1.072.626.414.997
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>1.087.956.621.991</i>	<i>1.071.474.455.777</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>607.769.829.765</i>	<i>1.151.959.220</i>
Dài hạn		
Đặt cọc (ii)	106.135.000.000	106.286.377.922
	106.135.000.000	106.286.377.922
TỔNG CỘNG	1.801.861.451.756	1.178.912.792.919
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>5.135.000.000</i>	<i>5.286.377.922</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>101.000.000.000</i>	<i>101.000.000.000</i>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm khoản góp vốn từ một công ty cùng Tập đoàn, theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án Vinhomes Skylake.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc với số tiền 101 tỷ VND từ Công ty Vincom Retail, một công ty cùng Tập đoàn, theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án trung tâm thương mại do Nhóm Công ty làm chủ đầu tư. Theo hợp đồng này, Công ty Vincom Retail được dành quyền mua lại các dự án trung tâm thương mại và việc mua lại này sẽ được thực hiện theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh cụ thể. Công ty Vincom Retail được quyền vận hành các trung tâm thương mại từ ngày khai trương, đưa vào sử dụng đến khi việc chuyển giao được hoàn tất.

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

B09-DN/HN

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

21. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn từ ngân hàng							
(Thuyết minh số 21.1)	58.310.632.174	58.310.632.174	411.074.296.001	288.256.158.708	181.128.769.467	181.128.769.467	
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả							
(Thuyết minh số 21.2)	30.514.910.568	30.514.910.568	29.600.585.676	24.041.983.281	36.073.512.963	36.073.512.963	
Vay từ đối tượng khác	995.582.746.061	995.582.746.061	100.000.000.000	1.095.582.746.061	-	-	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan							
(Thuyết minh số 31)	2.641.000.000.000	2.641.000.000.000	7.201.000.000.000	6.718.000.000.000	3.124.000.000.000	3.124.000.000.000	
	3.725.408.288.803	3.725.408.288.803	7.741.674.881.677	8.125.880.888.050	3.341.202.282.430	3.341.202.282.430	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn từ ngân hàng							
(Thuyết minh số 21.2)	274.634.195.110	274.634.195.110	19.028.278.292	29.610.585.676	264.051.887.726	264.051.887.726	
Trái phiếu phát hành	2.568.588.754.168	2.568.588.754.168	14.970.965.600	7.921.704.000	2.575.638.015.768	2.575.638.015.768	
(Thuyết minh số 21.3)	2.843.222.949.278	2.843.222.949.278	33.999.243.892	37.532.289.676	2.839.689.903.494	2.839.689.903.494	
TỔNG CỘNG	6.568.631.238.081	6.568.631.238.081	7.775.674.125.569	8.163.413.177.726	6.180.892.185.924	6.180.892.185.924	

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

B09-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
	Nguyên tệ (USD)	VND		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	173.957.419.456	6%	Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 7 năm 2019	Không
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (*)	1.418	33.144.677	3,5%	Tháng 4 năm 2019
	305.443	7.138.205.334	5%	
TỔNG CỘNG	181.128.769.467			

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

21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (VND)	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	300.125.400.689	7,8%	Thời hạn vay 10 năm, khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027; lãi vay và gốc được thanh toán 3 tháng một lần.	(i)
TỔNG CỘNG	300.125.400.689			
Trong đó:				
Vay dài hạn	264.051.887.726			
Vay dài hạn đến hạn trả	36.073.512.963			

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là toàn bộ tài sản của dự án Hải Phòng và dự án Long Thành và 10.200.000 cổ phiếu VIC của các cá nhân từ các bên liên quan.

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

B09-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Lãi suất	Kỳ hạn	Tài sản đảm bảo
Loại phát hành theo mệnh giá	2.600.000.000.000	9,2%/năm áp dụng cho 2 kỳ hạn tính lãi đầu tiên (mỗi kỳ 6 tháng). Mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất tính lãi là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, lãi suất 10%.	Ngày đáo hạn là ngày 19 tháng 4 năm 2020	(i)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(24.361.984.232)			
TỔNG CỘNG	2.575.638.015.768			

(i) Khoản trái phiếu được phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm: động sản, quyền tài sản và bất động sản của Dự án khách sạn 5 Sao Vinpearl Nha Trang Resort nằm tại Khu đô thị biển An Viên, đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, theo các Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một số lô đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp và 19.243.862 cổ phần của Công ty Vincom Retail mà Nhóm Công ty đang nắm giữ.

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

B09-DN/HN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VND					
Năm trước						
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.883.275.121.967	-	-	3.085.076.871.967
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.321.512.432.226	-	(111.005.327.579)	2.210.507.104.647
- Mua công ty con mới trong năm	-	-	-	(359.137.114.391)	647.990.987.256	288.853.872.865
- Mua công ty liên kết mới trong năm	-	-	-	791.663.693.879	-	791.663.693.879
Số cuối năm	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
Năm nay						
Số đầu năm	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
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	690.092.877.490	-	(160.131.249.440)	529.961.628.050
- Bán công ty liên kết trong năm	-	-	-	1.059.767.317.819	-	1.059.767.317.819
Số cuối năm	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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>119.995.800</i>	<i>119.995.800</i>

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

23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vào ngày 1 tháng 1	536.985.659.677	-
Mua thêm công ty con trong năm	-	647.990.987.256
Lỗ được chia	(160.131.249.440)	(111.005.327.579)
Vào ngày 31 tháng 12	376.854.410.237	536.985.659.677

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.262.090.855.287	10.413.729.068.801
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	1.220.598.685.464	9.732.387.632.062
<i>Doanh thu từ dịch vụ nhà hàng</i>	-	79.117.686.822
<i>Doanh thu từ hoạt động nông nghiệp và các hoạt động khác</i>	1.041.492.169.823	602.223.749.917
Các khoản giảm trừ doanh thu	(14.714.056.595)	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	<i>(14.714.056.595)</i>	-
Doanh thu thuần	2.247.376.798.692	10.413.729.068.801
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	1.401.697.730.759	9.983.324.200.256
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	845.679.067.933	430.404.868.545

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	165.632.933.229	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	102.457.212.735	135.530.948.860
Cổ tức được chia	22.278.520.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	345.806.207	4.587.404.873
Doanh thu hoạt động tài chính khác	15.750.697	4.718.266
TỔNG CỘNG	<u>290.730.222.868</u>	<u>140.123.071.999</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn từ bất động sản đã chuyển nhượng	769.883.015.219	5.746.740.964.272
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ nhà hàng	-	118.262.591.819
Giá vốn từ hoạt động nông nghiệp và các hoạt động khác	1.164.712.270.494	726.357.085.226
TỔNG CỘNG	<u>1.934.595.285.713</u>	<u>6.591.360.641.317</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	463.859.915.693	236.054.465.889
Chi phí phát hành trái phiếu	14.970.965.600	2.715.458.168
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	1.615.519.794	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	618.646.086	2.484.025.416
Chi phí tài chính khác	426.090.765	572.571.533
TỔNG CỘNG	<u>481.491.137.938</u>	<u>241.826.521.006</u>

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

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	87.718.929.163	934.053.674.961
Chi phí nhân công	5.475.958.782	9.287.026.915
Chi phí bán hàng khác	233.078.390	9.399.124.871
	93.427.966.335	952.739.826.747
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	91.289.437.169	61.010.787.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.612.709.728	90.470.618.925
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	44.389.610.921	102.831.921.656
	182.291.757.818	254.313.327.633
TỔNG CỘNG	275.719.724.153	1.207.053.154.380

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	20.375.774.333	39.694.108.570
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	11.123.018.957	20.034.595.905
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.225.232.981	13.517.915.386
Thu nhập khác	8.027.522.395	6.141.597.279
Chi phí khác	24.122.670.328	21.741.401.982
Chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	6.990.161.207	2.313.843.933
Chi phí phạt hợp đồng và bồi thường theo hợp đồng hợp tác	454.322.690	7.507.094.092
Chi phí khác	16.678.186.431	11.920.463.957
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(3.746.895.995)	17.952.706.588

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên vật liệu	579.325.540.671	525.361.124.630
Chi phí phát triển bất động sản	2.014.413.365.078	5.631.702.310.442
Chi phí nhân công	375.372.197.495	178.266.004.309
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	213.848.239.060	166.578.721.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	263.706.628.313	1.030.759.684.304
Chi phí khác	69.063.059.322	265.745.950.687
TỔNG CỘNG	3.515.729.029.939	7.798.413.795.697

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Nhóm Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2017: 20%); ngoại trừ các trường hợp sau đây:

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	104.579.987.718	600.751.626.620
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu/(thừa) năm trước	159.959.040	(1.687.712.626)
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	244.599.255	(580.527.750)
TỔNG CỘNG	<u>104.984.546.013</u>	<u>598.483.386.244</u>

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	634.946.174.063	2.808.990.490.891
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	126.989.234.813	561.798.098.178
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	12.894.681.990	4.049.268.240
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	(9.399.616)	609.083.358
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	87.071.564.935	74.655.356.590
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(26.315.664.824)	-
Cổ tức nhận được	(4.455.704.000)	(30.375.098.045)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu/(thừa) năm trước	159.959.040	(1.687.712.626)
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(158.478.439.260)	(25.110.093.996)
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với các căn đã bàn giao	(305.810.074)	(2.293.891.396)
Điều chỉnh chi phí khác	72.373.634.837	17.116.811.295
Lỗ năm trước chuyển sang	(4.939.511.828)	(278.435.354)
Chi phí thuế TNDN	104.984.546.013	598.483.386.244

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận kế toán trước thuế và thu nhập chịu thuế tính thuế:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	634.946.174.063	2.808.990.490.891
Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán		
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(792.392.196.302)	(125.550.469.980)
Cổ tức nhận được	(22.278.520.000)	(151.875.490.226)
Phân bổ lợi thế thương mại	4.464.165.172	3.045.416.789
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	64.473.409.950	20.246.341.202
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(131.578.324.119)	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với các căn đã bàn giao	(4.202.199.696)	(31.015.621.388)
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	22.448.803.163
Chi phí không được khấu trừ khác	358.807.163.988	85.584.056.455
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	112.239.673.056	2.631.873.526.906
<i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>316.413.414.062</i>	<i>2.905.809.314.455</i>
<i>Lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh khác của Nhóm Công ty</i>	<i>231.184.083.668</i>	<i>99.340.995.402</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(435.357.824.674)</i>	<i>(373.276.782.951)</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(24.697.559.142)</i>	<i>(1.392.176.768)</i>
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	522.899.938.589	3.003.758.133.100
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	104.579.987.718	600.751.626.620
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu/(thừa) năm trước	159.959.040	(1.687.712.626)
Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh	104.739.946.758	599.063.913.994
Thuế TNDN phải trả đầu năm	275.937.551.926	51.980.395.287
Điều chỉnh thuế TNDN phải trả do ghi nhận thiếu năm trước	1.176.351.629	-
Thuế TNDN tăng do mua bán công ty con	-	1.353.468.466
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	11.703.553.421	75.659.945.627
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(10.114.857.236)	(68.351.334.452)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(312.603.999.751)	(383.768.836.996)
Thuế TNDN phải trả cuối năm <i>(Thuyết minh số 18)</i>	70.838.546.747	275.937.551.926

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được trừ	4.779.791.243	4.489.760.633	290.030.610	4.489.760.633
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.607.632	553.237.497	(534.629.865)	(3.909.232.883)
	4.798.398.875	5.042.998.130		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(244.599.255)	580.527.750

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 1.171.675.992.853 VND (31 tháng 12 năm 2017: 761.015.727.321 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
2012	2017 (*)	199.095.342.804	199.095.342.804	-	-
2013	2018 (*)	33.565.893.504	33.565.893.504	-	-
2015	2020	70.510.806.819	2.674.282.218	-	67.836.524.601
2016	2021	306.314.793.912	1.392.176.768	-	304.922.617.144
2017	2022	373.276.782.951	9.717.756.517	-	363.559.026.434
2018	2023	435.357.824.674	-	-	435.357.824.674
TỔNG CỘNG		1.418.121.444.664	246.445.451.811	-	1.171.675.992.853

(*) Theo biên bản thanh tra thuế ngày 28 tháng 11 năm 2017, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tuy nhiên, lỗ tính thuế của các công ty con vẫn chưa được quyết toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

B09-DN/HN

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2018	Năm 2017
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	360.000.000.000	180.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	(360.000.000.000)	(1.850.000.000.000)
		Đi vay	(4.241.000.000.000)	(2.859.000.000.000)
		Gốc vay từ mua công ty con	-	(619.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.270.000.000.000	2.295.000.000.000
		Phải thu chuyển nhượng công viên khủng long	(67.975.103.621)	67.975.103.621
		Thu tiền chuyển nhượng công viên khủng long	(236.400.459.669)	-
		Chi phí lãi vay phải trả	3.631.377.814.385	5.753.069.084.890
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	(3.671.254.725.341)	(5.706.488.959.293)
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	-	(8.889.393.830.000)
		Phải trả mua cổ phần	-	8.889.393.830.000
		Thanh toán tiền mua cổ phần	-	(171.602.860.255)
		Phí dịch vụ quản lý và phí thương hiệu phải trả	(12.953.565.530)	111.304.203.788
		Phí dịch vụ quản lý và phí thương hiệu đã trả	97.966.352.320	105.705.551.202
		Chi phí chi hộ phải thu	-	-
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	1.665.550.000.000	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	(1.665.550.000.000)	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty liên kết	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.200.000.000.000
		Phải trả chuyển nhượng cổ phần	-	(3.059.398.000.000)
		Trả tiền chuyển nhượng cổ phần	-	(1.859.398.000.000)
		Đi vay	-	(180.000.000.000)
		Trả gốc vay	-	180.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (“Công ty Tân Liên Phát”) (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	-	1.000.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	-	(840.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	-	(87.216.388.890)
Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	1.400.000.000.000	-
		Trả gốc vay	(1.400.000.000.000)	-

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

B09-DN/HN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2018	Năm 2017	Đơn vị tính: VND
Công ty Vincommerce	Công ty liên kết (đến ngày 29 tháng 3 năm 2018)	Phải thu bán hàng hóa nông nghiệp Thu tiền bán hàng hóa nông nghiệp Cho vay Thu hồi gốc cho vay Phải trả cung cấp vật tư Trả tiền cung cấp vật tư Phải trả phí quản lý tư vấn bán nhà Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	795.202.349.080 (686.859.282.549) - (160.000.000.000) (220.512.527.431) 204.220.896.836 (32.876.076.940) 198.112.540.715	372.482.011.746 (444.119.846.777) 200.000.000.000 (40.000.000.000) (855.647.164.837) 912.982.710.442 (292.361.164.338) 112.474.128.726	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phúc Đồng	Công ty cùng Tập đoàn (đến ngày 7 tháng 8 năm 2018)	Đi vay Trả gốc vay	- -	(299.000.000.000) 299.000.000.000	
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức Thu tiền cổ tức Nhận đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư	- - -	151.875.490.226 (151.875.490.226) (101.000.000.000)	
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2 (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu Đi vay	- - -	1.323.047.912 (1.578.278.147) (11.132.000.000)	
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả cung cấp hàng hóa dịch vụ Trả tiền cung cấp hàng hóa dịch vụ	- -	(55.283.730.017) 55.233.730.017	
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả tiền gốc vay	- 30.000.000.000	(30.000.000.000) -	

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

B09-DN/HN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2018	Năm 2017	Đơn vị tính: VND
Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") ("Trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội")	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	1.015.000.000.000	710.000.000.000	
		Kết chuyển khoản vay từ Công ty Tân Liên	1.630.000.000.000	-	
		Phát sang sau sáp nhập	(1.740.000.000.000)	(875.844.385.803)	
		Thu hồi gốc cho vay	88.961.582.957	-	
		Lãi vay phải thu	29.592.222.223	-	
		Kết chuyển lãi vay phải thu khi sáp nhập	-	-	
		Công ty Tân Liên Phát	57.000.110.186	-	
		Phải thu tiền điện nước	(76.419.452.139)	-	
		Nhận thanh toán tiền điện nước	227.279.200.000	-	
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	130.000.000.000	-	
		Trả tiền đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	(27.021.600.000)	-	
		Chuyển nhượng cổ phần	27.769.600.000	-	
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	(27.769.600.000)	-	
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	(490.000.000.000)	-	
		Nhận đặt cọc theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư	(39.000.000.000)	-	
		Phải trả chuyển nhượng cổ phần	39.000.000.000	-	
		Tiền chuyển nhượng cổ phần đã trả	-	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	-	(1.240.000.000.000)	
		Trả gốc vay	-	1.240.000.000.000	
		Cho vay	-	50.000.000.000	
		Thu hồi gốc vay	-	(50.000.000.000)	
		Phải thu cho thuê địa điểm kinh doanh	40.524.563.493	-	
		Thu tiền cho thuê địa điểm kinh doanh	(37.147.516.535)	-	
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	-	(2.550.000.000.000)	
		Trả gốc vay	1.428.000.000.000	1.122.000.000.000	
		Chi phí lãi vay phải trả	(4.998.000.000)	-	
		Chi phí lãi vay đã trả	99.589.388.888	(94.591.388.888)	

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

B09-DN/HN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2018	Đơn vị tính: VND Năm 2017
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay	- -	(2.900.000.000.000) 2.900.000.000.000
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu hoàn trả vốn góp Thu tiền hoàn trả vốn góp Phải thu thanh lý công cụ, tài sản Thu tiền thanh lý công cụ, tài sản	18.600.000.000 (18.600.000.000) - (56.882.170.277)	- - 40.862.256.221 -
Công ty Mẹ Tri (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi gốc vay Đi vay Trả gốc vay Phải thu tạm ứng cổ tức Thu tiền cổ tức	- - - - 18.998.520.000 (18.998.520.000)	450.000.000.000 (450.000.000.000) (240.000.000.000) 240.000.000.000 - -
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty Thời Đại")	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi gốc vay Lãi vay đã thu	- (250.000.000.000) (35.748.611.111)	900.000.000.000 (650.000.000.000) -
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom") (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả phí dịch vụ tổng thầu xây dựng Trả tiền phí dịch vụ tổng thầu xây dựng Đi vay Trả gốc vay	- - - -	(119.285.618.511) 110.440.252.735 (100.000.000.000) 100.000.000.000

(*) Trong năm, các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty Vinhomes.

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

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

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Nhóm Công ty đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất là 8%-9%/năm và Nhóm Công ty cũng đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn không có tài sản thế chấp cho các bên liên quan với lãi suất là 9%/năm.

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

Trong năm, Nhóm Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2017: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)					
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản	108.434.066.531	45.944.795.308	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản	-	2.435.689.879	
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ cho thuê	3.377.046.958	1.161.946.899	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản	-	14.931.307.000	
		Cung cấp dịch vụ cho thuê	-	15.561.328.373	
		Bán hàng	1.383.613.506	4.076.213.289	
TỔNG CỘNG			113.194.726.995	84.111.280.748	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)					
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước chi phí vật tư	26.280.016.501	47.291.471.955	
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước phí dịch vụ quản lý tổng thầu	-	45.898.497.311	
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước phí dịch vụ quản lý tổng thầu	11.535.634.487	-	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước cho hàng hóa dịch vụ khác	1.031.038.891	1.336.394.947	
TỔNG CỘNG			38.846.689.879	94.526.364.213	

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

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu dòng tiền tập trung	29.275.671.748	69.152.582.704	
		Chi hộ phải thu	177.483.035	68.238.956.052	
		Lãi vay phải thu	672.410.959	-	
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thanh lý công cụ, tài sản	-	43.448.426.363	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	21.427.777.779	
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu tiền điện, nước	5.049.264.902	-	
		Lãi vay phải thu	121.252.694.070	2.698.888.890	
Công ty Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	34.922.222.222	
Công ty Vincommerce	Công ty liên kết	Lãi vay phải thu	-	7.715.555.553	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu khác	928.013.148	236.744.153	
TỔNG CỘNG			157.355.537.862	247.841.153.716	

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 9 năm 2019	520.000.000.000
TỔNG CỘNG					520.000.000.000

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

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

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

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>
Phải thu về cho vay dài hạn					
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 2 năm 2020	625.000.000.000
TỔNG CỘNG					625.000.000.000

Đơn vị tính: VND

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 26 tháng 3 năm 2018	470.000.000.000
Công ty Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 16 tháng 5 năm 2018	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 25 tháng 5 năm 2018	240.000.000.000
Công ty Vincommerce	Công ty liên kết	7%	Không có	Ngày 10 tháng 5 năm 2018	160.000.000.000
TỔNG CỘNG					1.120.000.000.000

Đơn vị tính: VND

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

B09-DN/HN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả phí tư vấn quản lý bán hàng	-	179.887.035.612
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	30.891.310.721	25.014.838.490
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	29.683.547.080
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả phí dịch vụ tổng thầu xây dựng	-	1.535.036.945
Công ty Vinhomes	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả phí quản lý và phí sử dụng thương hiệu	-	84.376.263.797
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	1.459.607.114	-
		Phải trả phí quản lý	14.182.218.471	-
		Phải trả mua hàng hóa	352.606.277	-
		Chi phí phải trả khác	1.025.124.077	6.185.710.495
		TỔNG CỘNG	47.910.866.660	326.682.432.419
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Cổ phần Đô Thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	94.591.388.888
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	299.513.828.936	64.812.927.090
Công ty Vincommerce	Công ty liên kết	Mua vật tư phải trả	9.682.886.545	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	1.545.833.332
	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	-	68.587.200
		TỔNG CỘNG	309.196.715.481	161.018.736.510

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

B09-DN/HN

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả chi trả hộ Chi phí lãi vay phải trả	1.190.575.346	357.449.220	
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.257.600.000	-	
		Phải trả đặt cọc hợp tác kinh doanh	490.000.000.000	-	
		Phải trả thu hộ phí điện nước	4.077.607.963	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	11.132.000.000	-	
		Phải trả khác	250.168.224	-	
Quý Thiện Tâm	Đơn vị cùng Chủ sở hữu	Chi phí chó hộ phải trả	30.000.000.000	-	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	861.878.232	794.510.000	
TỔNG CỘNG			607.769.829.765	1.151.959.220	
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)					
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả khác	101.000.000.000	101.000.000.000	
TỔNG CỘNG			101.000.000.000	101.000.000.000	
Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: VND Số dư gốc vay
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9%	Không có	Ngày 25 tháng 6 năm 2019	2.435.000.000.000
		9%	Không có	Ngày 30 tháng 1 năm 2019	675.000.000.000
		9%	Không có	Ngày 28 tháng 6 năm 2019	14.000.000.000
TỔNG CỘNG					3.124.000.000.000

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

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

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

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

Bên liên quan Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 17 tháng 4 năm 2018	1.428.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	7%	Không có	Ngày 11 tháng 4 năm 2018	1.169.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 11 tháng 4 năm 2018	14.000.000.000
TỔNG CỘNG					30.000.000.000
					2.641.000.000.000

Đơn vị tính: VND

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.245.855.097	1.318.031.735
TỔNG CỘNG	1.245.855.097	1.318.031.735

Đơn vị tính: VND

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

32. 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 Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	690.092.877.490	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	<u>690.092.877.490</u>	<u>2.321.512.432.226</u>
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 do	-	-
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	-	-
<i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-
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.	<u>119.995.800</u>	<u>119.995.800</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.751	19.347
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.751	19.347

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

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	6.355.390.483	6.214.570.788
Trên 1 - 5 năm	25.700.148.271	21.633.492.325
Trên 5 năm	316.702.908.837	318.991.345.258
TỔNG CỘNG	348.758.447.591	346.839.408.371

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 31 tháng 12 năm 2018, 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>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	36.840.512.268	-
Trên 1 - 5 năm	110.521.536.804	-
TỔNG CỘNG	147.362.049.072	-

Ngoài ra, theo Thỏa thuận về việc chuyển nhượng công trình xây dựng trên đất thuê số 00118/HĐCN-SAIDONG, Nhóm Công ty sẽ nhận được tiền chi phí hạ tầng và chi phí duy trì và cải tạo cảnh quan, hạ tầng chung hàng năm từ bên thuê đến ngày 8 tháng 1 năm 2049.

Các cam kết về xây dựng

Nhóm Công ty đang trong quá trình thực hiện Dự án Vinhomes Skylake. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tổng giá trị các hợp đồng xây dựng chưa thực hiện của dự án này là khoảng 666 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2015/HĐBT ký ngày 9 tháng 4 năm 2015 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 284 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 7 tháng 7 năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 465 tỷ VND.

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

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến chi phí sử dụng đất

Theo Quyết định số 7358/QĐ-UBND ký ngày 31 tháng 12 năm 2015 của UBND Thành phố Hà Nội về phê duyệt giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Dự án Vinhomes Gardenia, tổng số tiền sử dụng đất cho phần diện tích đất xây nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ và trường học mà công ty cần thanh toán là 2.515 tỷ VND. Theo Văn bản số 9500/CT-QLĐ ký ngày 4 tháng 3 năm 2016 của Cục thuế TP Hà Nội và theo Thông báo số 632/TB-CCT ngày 16 tháng 1 năm 2018 của Chi cục thuế Nam Từ Liêm, tổng số tiền sử dụng đất Nhóm Công ty còn phải thanh toán cho Dự án Gardenia là 330 tỷ VND. Số tiền này có thể sẽ được cân trừ với chi phí xây dựng Dự án BT theo cam kết đã trình bày ở trên.

Theo Thông báo số 20264/TB-CCT và theo Thông báo số 20266/TB-CCT-TBTK ký ngày 28 tháng 12 năm 2016 của Chi cục thuế Nam Từ Liêm tổng số tiền sử dụng đất và thuê đất Nhóm Công ty còn phải thanh toán cho Dự án Vinhomes Skylake là 147 tỷ VND. Số tiền này có thể được cân trừ với chi phí xây dựng Dự án BT theo cam kết đã trình bày ở trên.

Các cam kết khác

- (i) 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;
- (ii) Nhóm Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất với một số lô đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh nông nghiệp. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này; và
- (iii) Theo hợp đồng Hợp tác kinh doanh ngày 1 tháng 12 năm 2017 giữa Nhóm Công ty với Công ty Vincom Retail, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết còn lại theo hợp đồng là 100 tỷ VND.

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

B09-DN/HN

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

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

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản		Kinh doanh dịch vụ cho thuê và hoạt động khác		Loại trừ	Tổng cộng
	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và hoạt động khác	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và hoạt động khác		
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.220.598.685.464	800.334.401.716	226.443.711.512	-	-	2.247.376.798.692
Doanh thu từ bán hàng cho nội bộ	-	37.000.000.000	-	(37.000.000.000)	-	-
Giá vốn các bộ phận	769.883.015.219	1.017.871.387.256	146.840.883.238	-	-	1.934.595.285.713
Kết quả						
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	450.715.670.245	(217.536.985.540)	79.602.828.274	-	-	312.781.512.979
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)						322.164.661.084
Lợi nhuận trước thuế						634.946.174.063
Chi phí thuế TNDN						(104.984.546.013)
Lợi nhuận thuần sau thuế						529.961.628.050
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	4.725.838.501.295	3.650.462.293.218	1.688.171.577.736	-	-	10.064.472.372.249
Tài sản không phân bổ (**)						12.480.528.395.810
Tổng tài sản	4.725.838.501.295	3.650.462.293.218	1.688.171.577.736	-	-	22.545.000.768.059
Công nợ bộ phận	7.365.029.235.906	349.010.754.143	3.987.465.700	-	-	7.718.027.455.749
Công nợ không phân bổ (***)						6.861.142.823.083
Tổng công nợ	7.365.029.235.906	349.010.754.143	3.987.465.700	-	-	14.579.170.278.832

Đơn vị tính: VND

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khác, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

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

B09-DN/HN

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp	Hoạt động nhà hàng và hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	9.732.387.632.062	496.700.527.712	184.640.909.027	-	10.413.729.068.801
Doanh thu từ bán hàng cho nội bộ	-	85.998.464.640	-	(85.998.464.640)	-
Giá vốn các bộ phận	5.746.740.964.272	693.575.788.460	151.043.888.585	-	6.591.360.641.317
Kết quả					
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	3.985.646.667.790	(196.875.260.748)	33.597.020.442	-	3.822.368.427.484
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					(1.013.377.936.593)
Lợi nhuận trước thuế					2.808.990.490.891
Chi phí thuế TNDN					(598.483.386.244)
Lợi nhuận thuần sau thuế					2.210.507.104.647
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	5.460.107.079.500	3.486.389.638.677	2.210.034.249.510	-	11.156.530.967.687
Tài sản không phân bổ (**)					11.706.271.759.266
Tổng tài sản	5.460.107.079.500	3.486.389.638.677	2.210.034.249.510	-	22.862.802.726.953
Công nợ bộ phận	8.661.160.151.525	526.409.793.599	109.850.091.710	-	9.297.420.036.834
Công nợ không phân bổ (***)					7.189.281.146.761
Tổng công nợ	8.661.160.151.525	526.409.793.599	109.850.091.710	-	16.486.701.183.595

(*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng, thu nhập khác và chi phí khác.

(**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu khác, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

(***) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

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

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

Vào ngày 15 tháng 1 năm 2019, Nhóm công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với một công ty trong cùng Tập đoàn để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty VinEco với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.400.165.000.000 VND. Theo đó, Công ty VinEco không còn là Công ty con của Nhóm công ty.

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

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019



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

Số : 3003/2019/CV-SD

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

☪☪

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2019

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

Kính gửi :

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

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

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Chênh lệch (giảm)	% (giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	209.482.914.221	2.419.180.628.373	(2.209.697.714.152)	(91%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	529.961.628.050	2.210.507.104.647	(1.680.545.476.597)	(76%)

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng đã được kiểm toán của Công ty Sài Đồng năm 2018 giảm 91% so với năm 2017 chủ yếu là do giảm số lượng bất động sản bàn giao làm giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Vinhomes Gardenia dẫn tới lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm trước.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Sài Đồng năm 2018 giảm 76% so với năm 2017 cũng do nguyên nhân trên.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Hoài An