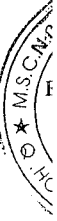


# **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng**

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 53

# 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 của Công ty trong năm hiện tại là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động cho thuê ngắn hạn và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Trần Hoàng Anh  
Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hoàng Anh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019



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

## 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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

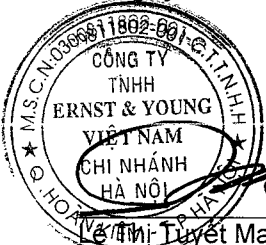
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 riêng.


### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



  
Vu 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 RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>537.868.458.207</b>	<b>2.660.352.159.906</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>152.014.030.672</b>	<b>94.686.337.545</b>
111	1. Tiền		25.148.941.327	94.686.337.545
112	2. Các khoản tương đương tiền		126.865.089.345	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>201.130.212.274</b>	<b>1.025.404.936.405</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	90.543.167.529	667.087.572.133
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	84.215.488.096	158.435.909.256
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	37.390.184.306	210.900.082.673
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>68.031.775.517</b>	<b>708.521.325.261</b>
141	1. Hàng tồn kho		68.031.775.517	708.521.325.261
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>116.692.439.744</b>	<b>831.739.560.695</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	6.420.424.302	59.799.217.720
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		32.331.672.467	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	16	77.940.342.975	771.940.342.975
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.401.066.557.618</b>	<b>11.262.899.769.400</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>475.535.629.569</b>	<b>988.780.867.713</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	475.379.939.448	988.502.764.263
222	Nguyên giá		605.479.985.361	1.182.538.008.087
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(130.100.045.913)	(194.035.243.824)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	155.090.121	278.103.450
228	Nguyên giá		646.132.267	646.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(490.442.146)	(368.028.817)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>610.100.136.960</b>	<b>144.437.445.289</b>
231	1. Nguyên giá		719.080.575.229	144.940.711.649
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(108.980.438.269)	(503.266.360)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>67.459.033.015</b>	<b>101.305.234.495</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		67.459.033.015	101.305.234.495
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>7.815.484.439.300</b>	<b>9.570.701.094.197</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.530.165.000.000	1.530.165.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	6.130.864.830.000	7.796.414.830.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	134.454.609.300	224.121.264.197
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>432.487.318.774</b>	<b>457.675.127.706</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	432.468.711.143	457.121.890.210
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	18.607.631	553.237.496
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.938.935.015.825</b>	<b>13.923.251.929.306</b>

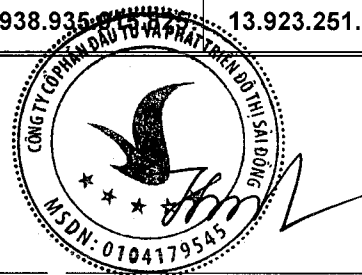
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.324.996.311.691</b>	<b>8.518.796.139.393</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.700.155.384.133</b>	<b>5.896.596.269.892</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	92.002.366.369	729.907.738.592
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	35.305.708.000	876.897.968.022
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	50.917.737.774	372.904.181.715
314	4. Phải trả người lao động		242.368.035	496.834.776
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	608.426.244.437	1.255.039.135.677
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	238.260.959.518	207.767.665.049
320	7. Vay ngắn hạn	21	675.000.000.000	2.453.582.746.061
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.624.840.927.558</b>	<b>2.622.199.869.501</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	5.135.000.000	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	21	2.575.638.015.768	2.568.588.754.168
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	19.3	22.576.463.812	26.984.667.355
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.613.938.704.134</b>	<b>5.404.455.789.913</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>5.613.938.704.134</b>	<b>5.404.455.789.913</b>
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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.412.136.954.134	4.202.654.039.913
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.202.654.039.913	1.783.473.411.540
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		209.482.914.221	2.419.180.628.373
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.938.935.241.749</b>	<b>13.923.251.929.306</b>

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019



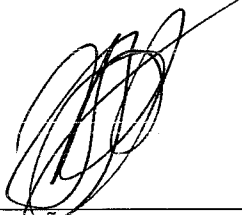
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.410.913.821.319	9.902.984.554.053
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.410.913.821.319	9.902.984.554.053
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	24	(833.262.894.243)	(5.877.538.511.655)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		577.650.927.076	4.025.446.042.398
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	125.298.264.309	208.462.786.339
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(371.970.781.510) (370.850.836.613)	(235.022.300.281) (234.688.503.402)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(41.081.608.003)	(852.821.649.869)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(23.594.003.629)	(149.841.876.411)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		266.302.798.243	2.996.223.002.176
31	11. Thu nhập khác	27	14.524.606.100	16.450.101.965
32	12. Chi phí khác	27	(455.673.938)	(11.748.009.101)
40	13. Lợi nhuận khác	27	14.068.932.162	4.702.092.864
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		280.371.730.405	3.000.925.095.040
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(70.354.186.319)	(577.835.233.784)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(534.629.865)	(3.909.232.883)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		209.482.914.221	2.419.180.628.373



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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>280.371.730.405</b>	<b>3.000.925.095.040</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	10,11,12	52.755.756.379	55.818.843.052
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(4.239.110)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(124.234.080.302)	(220.449.422.940)
06	Chi phí lãi vay		370.850.836.613	234.688.503.402
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>579.740.003.985</b>	<b>3.070.983.018.554</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		805.736.120.926	(313.577.379.590)
10	Giảm hàng tồn kho		653.763.917.345	3.528.647.185.844
11	Giảm các khoản phải trả		(2.258.761.414.051)	(3.969.398.098.192)
12	Giảm chi phí trả trước		83.451.903.025	256.943.140.272
14	Tiền lãi vay đã trả		(374.449.934.161)	(83.232.267.458)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(284.982.437.363)	(321.247.073.772)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(795.501.840.294)</b>	<b>2.169.118.525.658</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(13.338.923.277)	(29.186.151.121)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		-	(655.000.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		-	3.191.045.124.005
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(40.775.780.000)	(11.318.262.830.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.560.250.034.897	1.348.452.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		125.272.708.752	294.695.847.195
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>2.631.408.040.372</b>	<b>(7.168.255.180.721)</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.260.000.000.000	14.172.873.296.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.038.582.746.061)	(9.158.000.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>		<b>(1.778.582.746.061)</b>	<b>5.014.873.296.000</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>57.323.454.017</b>	<b>15.736.640.937</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>	<b>5</b>	<b>94.686.337.545</b>	<b>78.949.696.608</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.239.110	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>152.014.030.672</b>	<b>94.686.337.545</b>

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN 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 là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động cho thuê ngắn hạn và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

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

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (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 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 Đa Chais, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.2.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

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

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự tính sẽ 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.

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.

##### *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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

#### 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 sử dụng 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 riêng 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 riêng.

#### 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.



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

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

**3.7 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	2 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	1 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình khác	1- 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 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 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 và vật kiến trúc	48 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*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 kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 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 riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại 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 riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

**3.16 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 riêng.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

Doanh thu 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.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Doanh thu cho thuê*

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

#### 3.18 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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
- ▶ 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 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.

**3.19 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của 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.

**3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH CHUYÊN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG NĂM**

***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, không có lãi/(lỗ) phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty.

**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	-	45.912.143
Tiền gửi ngân hàng	25.148.941.327	94.640.425.402
Tương đương tiền (i)	126.865.089.345	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.014.030.672</b>	<b>94.686.337.545</b>

(i) 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 5,5%/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 chuyển nhượng bất động sản	79.091.964.853	579.443.626.775
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 khác	6.905.190.326	65.987.790.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.543.167.529</b>	<b>667.087.572.133</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	<i>86.090.294.287</i>	<i>586.949.513.924</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>4.452.873.242</i>	<i>80.138.058.209</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

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

**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
Trả trước cho người bán	83.573.165.103	157.083.780.695
- Đối tác doanh nghiệp	15.983.491.276	37.334.223.757
- Đối tác doanh nghiệp	-	34.239.536.791
- 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
- 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
- Các khoản trả trước khác	54.364.085.688	72.284.432.008
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 30)	642.322.993	1.352.128.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.215.488.096</b>	<b>158.435.909.256</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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	-	91.202.877.393	-
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	238.888.891	-	213.333.334	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.060.627.581	-	50.331.289.242	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.390.184.306</b>	<b>-</b>	<b>210.900.082.673</b>	<b>-</b>
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác	2.137.234.508		31.476.872.032	
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	35.252.949.798		179.423.210.641	



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

**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	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>

**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 đã hoàn thành	21.188.374.747	-	699.549.668.786
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	46.602.390.370	-	7.269.645.194	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	241.010.400	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.461.000.881	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.031.775.517</b>	<b>-</b>	<b>708.521.325.261</b>	<b>-</b>

(i) Đây là giá trị đã thực hiện dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa khu phía Bắc và mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, thuộc địa phận quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) sau khi giảm trừ 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

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

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	920.719.534.592	193.137.269.996	7.507.487.199	61.173.716.300	1.182.538.008.087
Mua trong năm	-	1.281.009.053	-	-	1.281.009.053
Phân loại 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)
Tặng khác	804.587.681	-	-	-	804.587.681
Số cuối năm	497.477.528.702	74.475.373.884	6.224.400.000	27.302.682.775	605.479.985.361
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.184.028.591	21.170.571.229	3.307.272.727	1.925.407.145	30.587.279.692
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	86.384.634.794	88.528.096.895	6.014.603.542	13.107.908.593	194.035.243.824
Khấu hao trong năm	8.718.985.562	10.194.723.367	703.000.010	1.925.407.138	21.542.116.077
Phân loại 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)
Số cuối năm	59.667.369.708	62.381.294.788	6.125.974.279	1.925.407.138	130.100.045.913
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	834.334.899.798	104.609.173.101	1.492.883.657	48.065.807.707	988.502.764.263
Số cuối năm	437.810.158.994	12.094.079.096	98.425.721	25.377.275.637	475.379.939.448

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

**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>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	<u>390.332.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>646.132.267</u>
Số cuối năm	<u>390.332.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>646.132.267</u>
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	112.022.500	-	112.022.500
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	229.091.514	138.937.303	368.028.817
Hao mòn trong năm	<u>63.379.992</u>	<u>59.033.337</u>	<u>122.413.329</u>
Số cuối năm	<u>292.471.506</u>	<u>197.970.640</u>	<u>490.442.146</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>161.240.753</u>	<u>116.862.697</u>	<u>278.103.450</u>
Số cuối năm	<u>97.860.761</u>	<u>57.829.360</u>	<u>155.690.121</u>

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

B09-DN

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

### 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Máy móc và thiết bị	Bất động sản đầu tư khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	136.447.840.538	8.492.871.111	-	-	144.940.711.649
Tăng trong kỳ	2.416.594.151	-	-	1.263.019.251	3.679.613.402
Phân loại từ TSCĐ hữu hình	424.046.593.571	-	119.942.905.165	35.154.120.724	579.143.619.460
Giảm khác	-	-	-	(8.683.369.282)	(8.683.369.282)
Phân loại lại	(15.959.765.607)	-	15.959.765.607	-	-
Số cuối năm	546.951.262.653	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	719.080.575.229
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	473.777.224	29.489.136	-	-	503.266.360
Khấu hao trong kỳ	15.032.764.534	176.934.816	11.139.509.392	4.742.018.231	31.091.226.973
Phân loại từ TSCĐ hữu hình	35.436.250.648	-	36.341.525.474	13.699.537.866	85.477.313.988
Giảm khác	-	-	-	(8.091.369.052)	(8.091.369.052)
Phân loại lại	(83.123.779)	-	83.123.779	-	-
Số cuối năm	50.859.668.627	206.423.952	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	135.974.063.314	8.463.381.975	-	-	144.437.445.289
Số cuối năm	496.091.594.026	8.286.447.159	88.338.512.127	17.383.583.648	610.100.136.960

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

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

**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>
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	<u>6.896.100.809</u>	<u>6.773.662.729</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.459.033.015</u></b>	<b><u>101.305.234.495</u></b>

TỔNG CỘNG

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

B09-DN

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

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	1.530.165.000.000	-	1.530.165.000.000	-	1.530.165.000.000
- Công ty VinEco	1.400.165.000.000	-	1.400.165.000.000	-	1.400.165.000.000
- Công ty Công viên Trung tâm	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-	130.000.000.000
Đầu tư vốn góp vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	6.130.864.830.000	-	6.130.864.830.000	-	7.796.414.830.000
- Công ty Cổ phần Vincom Retail	6.130.864.830.000	-	6.130.864.830.000	-	6.130.864.830.000
- Công ty Vincommerce	-	-	-	-	1.665.550.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 14.3)	134.454.609.300	-	134.454.609.300	-	224.121.264.197
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	-	70.257.600.000
- Công ty Cổ phần Vinpearl	43.687.009.300	-	43.687.009.300	-	44.155.614.197
- Công ty TNHH Vinacademy	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	-
- Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ tổng hợp Vincom ("Công ty Vincom Service")	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	100.000.000	-	100.000.000	-	100.000.000
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	-	10.000.000	-	10.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Prime Land ("Công ty Prime Land")	-	-	-	-	82.639.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mễ Trì ("Công ty Mễ Trì")	-	-	-	-	26.959.050.000
	<b>7.795.484.439.300</b>	-	<b>7.795.484.439.300</b>	-	<b>9.550.701.094.197</b>

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

**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
	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>

(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 vào công ty con**

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty VinEco	70	70
Công ty Công viên Trung tâm	100	100

**14.2 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 Cổ phần Vincom Retail (i)	751.030.941	613.086.483	32,25%	32,25%
Công ty Vincommerce (ii)	-	166.555.000	-	20,88%

(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 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 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, 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.

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

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

**14.3 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 (i)	-	5.111.100	-	8,52%
Công ty Cổ phần Vinpearl (ii)	1.222.500	1.287.966	0,22%	0,22%
Công ty Mễ Trì (iii)	-	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 Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%	0,002%
Công ty TNHH Vinacademy (iv)	(*)	-	6%	-
Công ty Vincom Service	(*)	-	6%	-

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

- (i) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 5.111.100 cổ phần trong Công ty Prime Land cho hai đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí chuyển nhượng là 82.799.820.000 VND.
- (ii) 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, 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, Công ty nắm giữ 1.222.500 cổ phần của công ty này tương ứng 0,22%.
- (iii) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, 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.
- (iv) Ngày 8 tháng 1 năm 2018, 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.

Các khoản lãi/(lỗ) phát sinh từ các giao dịch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, 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 RIÊNG (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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao	431.869.336	46.117.016.435
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	3.436.795.667	8.856.726.208
Công cụ, dụng cụ	169.333.284	164.489.120
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.382.426.015	4.660.985.957
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.420.424.302</u></b>	<b><u>59.799.217.720</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	430.795.932.047	447.019.793.620
Công cụ, dụng cụ	-	6.028.093.102
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.672.779.096	4.074.003.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>432.468.711.143</u></b>	<b><u>457.121.890.210</u></b>

(\*) 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 phần diện tích đất thuê thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

**16. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp	-	694.000.000.000
Tài sản ngắn hạn khác (i)	77.940.342.975	77.940.342.975
	<b><u>77.940.342.975</u></b>	<b><u>771.940.342.975</u></b>

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

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

B09-DN

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

## 17. 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	83.935.660.621	83.935.660.621	409.730.387.396	
- Đối tác doanh nghiệp	9.329.410.861	9.329.410.861	46.184.875.155	46.184.875.155	
- Công ty Cổ phần Bé tông Hà Thanh	8.651.268.819	8.651.268.819	9.722.805.906	9.722.805.906	
- Đối tác doanh nghiệp	-	-	43.129.889.132	43.129.889.132	
- Đối tác doanh nghiệp	-	-	58.359.564.246	58.359.564.246	
- Đối tác doanh nghiệp	5.560.239.274	5.560.239.274	93.795.322.365	93.795.322.365	
- Phải trả đối tượng khác	60.394.741.667	60.394.741.667	158.537.930.592	158.537.930.592	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.066.705.748	8.066.705.748	320.177.351.196	320.177.351.196	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.002.366.369</b>	<b>92.002.366.369</b>	<b>729.907.738.592</b>	<b>729.907.738.592</b>	

### 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.

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

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm	Số cuối năm		
	Thuế thu nhập cá nhân	31.370.914	766.035.832	(778.116.693)	19.290.053	19.290.053	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	270.940.489.606	64.660.816.663	(284.982.437.363)	50.618.868.906	50.618.868.906		
Thuế giá trị gia tăng	101.932.321.195	10.911.264.402	(112.564.006.782)	279.578.815	279.578.815		
Thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>372.904.181.715</b>	<b>76.342.116.897</b>	<b>(398.328.560.838)</b>	<b>50.917.737.774</b>	<b>50.917.737.774</b>		

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

**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	330.358.652.300	415.156.870.300
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	130.230.714.628	148.740.777.776
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	29.817.423.857	96.702.053.550
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	1.244.268.945	139.453.144.699
Các khoản chi phí phải trả khác	1.803.542.979	1.965.102.444
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>608.426.244.437</b>	<b>1.255.039.135.677</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi chi phải trả cho các bên khác</i>	<i>532.396.518.409</i>	<i>1.158.901.913.457</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>76.029.726.028</i>	<i>96.137.222.220</i>

**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.

**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 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 KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả quỹ bảo trì	127.165.733.389	111.385.372.001
Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.257.600.000	-
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	915.633.619	80.580.896.329
Cổ tức phải trả	103.973.983	103.973.983
Phải trả ngắn hạn khác	39.818.018.527	15.697.422.736
	<b>238.260.959.518</b>	<b>207.767.665.049</b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	5.135.000.000
	<b>5.135.000.000</b>	<b>5.135.000.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>243.395.959.518</b>	<b>212.902.665.049</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>169.056.681.555</i>	<i>212.822.795.466</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>74.339.277.963</i>	<i>79.869.583</i>

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

B09-DN

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

**21. 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	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)	1.458.000.000.000	1.458.000.000.000	4.620.000.000.000	5.403.000.000.000	675.000.000.000	675.000.000.000	675.000.000.000
Vay ngắn hạn từ các bên khác	995.582.746.061	995.582.746.061	100.000.000.000	1.095.582.746.061	-	-	-
	<b>2.453.582.746.061</b>	<b>2.453.582.746.061</b>	<b>4.720.000.000.000</b>	<b>6.498.582.746.061</b>	<b>675.000.000.000</b>	<b>675.000.000.000</b>	<b>675.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.2)	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	2.575.638.015.768
	<b>2.568.588.754.168</b>	<b>2.568.588.754.168</b>	<b>14.970.965.600</b>	<b>7.921.704.000</b>	<b>2.575.638.015.768</b>	<b>2.575.638.015.768</b>	<b>2.575.638.015.768</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.022.171.500.229</b>	<b>5.022.171.500.229</b>	<b>4.734.970.965.600</b>	<b>6.506.504.450.061</b>	<b>3.250.638.015.768</b>	<b>3.250.638.015.768</b>	<b>3.250.638.015.768</b>

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

B09-DN

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

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay các bên liên quan được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	<u>675.000.000.000</u>	9%	Lãi vay và gốc vay sẽ được thanh toán vào ngày 30 tháng 1 năm 2019.	Không có
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>675.000.000.000</u></b>			

#### 21.2 Trái phiếu phát hành

	Giá trị (VND)	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 là 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)				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.575.638.015.768</u></b>				

(i) Khoản trái phiếu này 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 Cổ phần Vincom Retail mà Công ty đang nắm giữ.

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.783.473.411.540	2.985.275.161.540
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.419.180.628.373	2.419.180.628.373
Số cuối năm	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>4.202.654.039.913</u>	<u>5.404.455.789.913</u>
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.202.654.039.913	5.404.455.789.913
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	209.482.914.221	209.482.914.221
Số cuối năm	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>4.412.136.954.134</u>	<u>5.613.938.704.134</u>

**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 (năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

**23. DOANH THU**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.410.913.821.319</b>	<b>9.902.984.554.053</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.220.598.685.464	9.732.387.632.062
Doanh thu từ dịch vụ nhà hàng	-	79.117.686.822
Doanh thu từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác	190.315.135.855	91.479.235.169
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>1.410.913.821.319</u></b>	<b><u>9.902.984.554.053</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	1.346.551.120.104	9.861.623.060.284
Doanh thu đối với các bên liên quan	64.362.701.215	41.361.493.769

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

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.792.135.199	56.587.296.113
Cổ tức được chia	122.278.520.000	151.875.490.226
Doanh thu tài chính khác	227.609.110	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.298.264.309</u></b>	<b><u>208.462.786.339</u></b>

**24. 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 chuyển nhượng bất động sản	705.409.605.209	5.726.494.623.070
Giá vốn từ cung cấp dịch vụ nhà hàng	-	118.262.591.819
Giá vốn từ dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán hàng và dịch vụ khác	127.853.289.034	32.781.296.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>833.262.894.243</u></b>	<b><u>5.877.538.511.655</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	355.879.871.013	231.973.045.234
Chi phí phát hành trái phiếu	14.970.965.600	2.715.458.168
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	1.059.944.897	-
Chi phí tài chính khác	60.000.000	333.796.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>371.970.781.510</u></b>	<b><u>235.022.300.281</u></b>

**26. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.925.424.804	850.117.937.815
Chi phí nhân công	-	2.019.405.052
Chi phí bán hàng khác	156.183.199	684.307.002
	<b><u>41.081.608.003</u></b>	<b><u>852.821.649.869</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.868.499.803	66.366.387.162
Chi phí nhân công	7.347.230.374	11.551.223.474
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.378.273.452	71.924.265.775
	<b><u>23.594.003.629</u></b>	<b><u>149.841.876.411</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.675.611.632</u></b>	<b><u>1.002.663.526.280</u></b>

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

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>14.524.606.100</b>	<b>16.450.101.965</b>
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	11.219.646.296	11.746.206.321
Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	2.207.744.041
Thu nhập khác	3.304.959.804	2.496.151.603
<b>Chi phí khác</b>	<b>455.673.938</b>	<b>11.748.009.101</b>
Chi phí phạt hợp đồng và bồi thường theo hợp đồng hợp tác	454.322.690	7.426.986.092
Chi phí khác	1.351.248	4.321.023.009
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>14.068.932.162</b>	<b>4.702.092.864</b>

**28. 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	-	26.780.987.734
Chi phí phát triển bất động sản để bán	32.534.854.866	3.952.500.354.991
Chi phí nhân công	7.347.230.374	41.891.629.150
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	52.755.756.379	55.818.843.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.189.899.742	935.217.518.187
Chi phí khác	4.236.014.171	106.484.461.102
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>225.063.755.532</b>	<b>5.118.693.794.216</b>



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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng trong năm cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (năm trước: 20%).

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	70.354.186.319	579.486.586.008
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích (thừa) năm trước	-	(1.651.352.224)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	534.629.865	3.909.232.883
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.888.816.184</u></b>	<b><u>581.744.466.667</u></b>

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>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>280.371.730.405</u></b>	<b><u>3.000.925.095.040</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	56.074.346.081	600.185.019.008
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	-	1.153.032.641
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	43.724.977.343	14.726.756.683
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia	(24.455.704.000)	(30.375.098.045)
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao	(305.810.074)	(2.293.891.396)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(1.651.352.224)
Lỗ năm trước chuyển sang	(4.148.993.166)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>70.888.816.184</u></b>	<b><u>581.744.466.667</u></b>

**29.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

**29.2 Thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>280.371.730.405</b>	<b>3.000.925.095.040</b>
<i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán:</i>		
Cổ tức được chia	(122.278.520.000)	(151.875.490.226)
Chi phí từ thiện không được trừ	-	48.570.000.000
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 không được khấu trừ thuế khác	218.624.886.715	25.063.783.409
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>372.515.897.424</b>	<b>2.891.667.766.835</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>316.413.414.062</i>	<i>2.897.432.930.040</i>
<i>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>56.102.483.362</i>	<i>(5.765.163.205)</i>
Lỗ năm trước chuyển sang	(20.744.965.829)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>351.770.931.595</b>	<b>2.897.432.930.040</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm</b>	<b>70.354.186.319</b>	<b>579.486.586.008</b>
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(1.651.352.224)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm sau điều chỉnh</b>	<b>70.354.186.319</b>	<b>577.835.233.784</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	270.940.489.606	51.940.987.419
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng trong năm	4.137.845.764	30.762.676.627
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(284.982.437.363)	(321.247.073.772)
Thuế TNDN tạm nộp trong năm cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(9.831.215.420)	(68.351.334.452)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b> <i>(Thuyết minh số 18)</i>	<b>50.618.868.906</b>	<b>270.940.489.606</b>

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

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.607.631	553.237.496	(534.629.865)	(3.909.232.883)
	<b>18.607.631</b>	<b>553.237.496</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(534.629.865)</b>	<b>(3.909.232.883)</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động khác với tổng giá trị là 0 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 20.744.965.829 VND). 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	-	-
2017	2022	5.765.163.204	5.765.163.204	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>238.426.399.512</b>	<b>238.426.399.512</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Theo biên bản thanh tra thuế ngày 28 tháng 11 năm 2017, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

### 30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	-	-	85.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	-	-	(1.755.000.000.000)
		Phải trả phí quản lý, phí thương hiệu	(12.953.565.530)	(171.602.860.255)	
		Trả phí quản lý, phí thương hiệu	97.967.352.320	111.304.203.788	
		Chi hộ phải thu	-	-	(104.776.310.491)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	3.631.377.814.385	5.753.069.084.890	
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(3.671.254.725.341)	(5.706.488.959.293)	
		Đi vay	(2.560.000.000.000)	(1.610.000.000.000)	
		Trả gốc vay	1.885.000.000.000	1.610.000.000.000	
		Chi phí lãi vay phải trả	76.029.726.028	-	(7.482.225.830.000)
		Phải trả tiền mua khoản đầu tư	-	-	7.482.225.830.000
		Trả tiền mua khoản đầu tư	-	-	-
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	1.665.550.000.000	-	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	(1.665.550.000.000)	-	-
		Phải thu chuyển nhượng công viên khủng long	-	-	67.975.103.621
		Thu tiền chuyển nhượng công viên khủng long	(67.975.103.621)	-	-
Công ty TNHH kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2 (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ tư vấn bán hàng phải thu	-	-	68.872.737.370
		Phí dịch vụ tư vấn bán hàng đã thu	-	-	(127.663.253.090)
		Đi vay	-	-	(100.000.000.000)
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
		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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của 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: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Mẹ Trí (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi tiền cho vay Phải thu tạm ứng cổ tức Thu tiền cổ tức Đi vay Trả gốc vay	- - 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi tiền cho vay Lãi vay phải thu	- - -	100.000.000.000 (410.000.000.000) (87.216.388.890)
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức được chia Thu tiền cổ tức được chia	- -	151.875.490.226 (151.875.490.226)
Công ty Công viên Trung Tâm	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay Đi vay Trả gốc vay Phải thu chuyển nhượng cổ phần Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Phải thu cổ tức được chia Thu tiền cổ tức được chia	- (100.000.000.000) 100.000.000.000 73.177.020.000 (73.177.020.000) 100.000.000.000 (100.000.000.000)	(166.000.000.000) (600.000.000.000) 600.000.000.000 - - - -
Công ty Vincommerce	Công ty liên kết (đến ngày 29 tháng 3 năm 2018)	Phải trả mua vật tư Trả tiền mua vật tư Phải trả phí quản lý tư vấn bán nhà Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	(43.481.771.408) 49.042.976.416 - 198.112.540.715	(594.014.381.819) 604.058.455.469 (292.361.164.338) 112.474.128.726

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

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của 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: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả	- 1.428.000.000.000 (4.998.000.000) 99.589.388.888	(2.550.000.000.000) 1.122.000.000.000 (94.591.388.888) -
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại TP 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 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 TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (*)	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay	- -	(100.000.000.000) 100.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả	(1.400.000.000.000) 1.400.000.000.000 (13.269.041.096) 13.269.041.096	- - - -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành Phố Hoàng Gia	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc cho mục đích đầu tư Phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Đi vay Trả gốc vay	- - - - -	1.200.000.000.000 (3.059.398.000.000) 1.859.398.000.000 (180.000.000.000) 180.000.000.000
Công ty VinEco	Công ty con	Thanh toán tiền mua cây xanh	(55.543.213.754)	-

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

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của 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: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Vinhomes ("Trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội")	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Trả tiền đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng cổ phần Phí điện, nước, môi trường phải thu Thu tiền phí điện, nước, môi trường Phải thu chuyển nhượng cổ phần Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Phải trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Thu hồi gốc cho vay	(227.279.200.000) 130.000.000.000 (27.021.600.000) 57.000.110.186 (76.419.452.139) 27.769.600.000 (27.769.600.000) (39.000.000.000) 39.000.000.000 -	- - - - - - - - 405.844.385.803
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thanh lý nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, tài sản cố định Thu tiền thanh lý nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, tài sản cố định Phải thu hoàn trả vốn góp Thu tiền hoàn trả vốn góp	(56.882.170.277) 18.600.000.000 (18.600.000.000)	- - - 40.862.256.221

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

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

Trong năm, 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.

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

Trong năm, 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.

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

B09-DN

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

### 30. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</b>					
Công ty VinEco	Công ty con	Bán hàng	11.318.676	55.776.810.186	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê	3.377.046.958	-	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	1.064.507.608	24.361.248.023	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.452.873.242</b>	<b>80.138.058.209</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Ứng trước chi phí	637.522.993	-	
Công ty VinEco	Công ty con	Ứng trước chi phí	-	1.352.128.561	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước chi phí	4.800.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>642.322.993</b>	<b>1.352.128.561</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi hộ phải thu	-	67.975.103.921	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu dòng tiền tập trung	29.275.671.748	69.152.582.704	
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thu hộ tiền điện, nước	5.049.264.902	-	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Thanh lý nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, tài sản cố định	-	40.862.256.221	
		Phải thu ngắn hạn khác	928.013.148	1.433.267.795	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>35.252.949.798</b>	<b>179.423.210.641</b>	



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

B09-DN

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

### 30. 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):

<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>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</i></b>					
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng và phí quản lý	8.007.885.248	-	
Công ty Vincommerce	Công ty liên kết	Phải trả mua hàng hóa	11.340.000	203.673.745.723	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý phải trả	-	84.376.263.797	
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	5.836.772.765	
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả dịch vụ giáo dục	-	23.841.699.031	
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng	-	1.535.036.945	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	47.480.500	913.832.935	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.066.705.748</b>	<b>320.177.351.196</b>	
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)</i></b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	76.029.726.028	-	
Công ty Cổ Phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	94.591.388.888	
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	1.545.833.332	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>76.029.726.028</b>	<b>96.137.222.220</b>	

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

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

#### 30. 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
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 20)</b>					
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.257.600.000	-	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả thu hộ phí điện nước	4.077.607.963	-	
		Phải trả khác	4.070.000	79.869.583	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>74.339.277.963</b>	<b>79.869.583</b>	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản đi vay với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay (VND)
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>					
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	9%	Không có	Lãi vay và gốc vay sẽ được thanh toán vào ngày 30 tháng 1 năm 2019	675.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>675.000.000.000</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản đi vay với bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay (VND)
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>					
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
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	7%	Không có	Ngày 11 tháng 4 năm 2018	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>1.458.000.000.000</b>

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

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.245.855.097	1.318.031.735
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.245.855.097</b>	<b>1.318.031.735</b>

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

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

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.

**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 Công ty còn phải thanh toán cho dự án Vinhomes Gardenia là 330 tỷ VND. Số tiền này có thể sẽ được cản trừ với chi phí xây dựng dự án BT theo cam kết đã trình bày ở trên.

**Các cam kết khác**

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	164.206.627	164.206.607
Từ 1 - 5 năm	13.636.613.957	10.912.276.741
Trên 5 năm	244.925.786.448	247.650.123.664
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>258.726.607.032</u></b>	<b><u>258.726.607.012</u></b>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>147.362.049.072</u></b>	<b><u>-</u></b>

Ngoài ra, theo Thỏa thuận về việc chuyển nhượng công trình xây dựng trên đất thuê số 00118/HĐCN-SAI DONG, 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.

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do 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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

#### 32. 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 Công ty như sau:

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh nhà hàng	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.220.598.685.464	-	190.315.135.855	-	1.410.913.821.319
Giá vốn các bộ phận	1.220.598.685.464	-	190.315.135.855	-	1.410.913.821.319
Kết quả	(705.409.605.209)	-	(127.853.289.034)	-	(833.262.894.243)
Lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	515.189.080.255	-	62.461.846.821	-	577.650.927.076
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	-	(297.279.196.671)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	280.371.730.405
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	(70.888.816.184)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>	-	-	-	-	<b>209.482.914.221</b>
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	677.412.667.822	1.991.884.930	1.144.716.868.422	-	1.824.121.421.174
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	-	8.114.813.594.651
<b>Tổng tài sản</b>	<b>677.412.667.822</b>	<b>1.991.884.930</b>	<b>1.144.716.868.422</b>	-	<b>9.938.935.015.825</b>
Công nợ bộ phận	780.984.339.997	-	72.061.142.979	-	853.045.482.976
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	-	3.471.950.828.715
<b>Tổng công nợ</b>	<b>780.984.339.997</b>	-	<b>72.061.142.979</b>	-	<b>4.324.996.311.691</b>

(\*) 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 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

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

### 32. 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 Công ty như sau:

#### Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh nhà hàng	Kinh doanh dịch vụ tư vấn bán hàng và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu	9.732.387.632.062	79.117.686.822	91.479.235.169	-	9.902.984.554.053	
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	9.732.387.632.062	79.117.686.822	91.479.235.169	-	9.902.984.554.053	
Giá vốn các bộ phận	(5.726.494.623.070)	(118.262.591.819)	(32.781.296.766)	-	(5.877.538.511.655)	
Kết quả	4.005.893.008.992	(39.144.904.997)	58.697.938.403	-	4.025.446.042.398	
Lợi nhuận/(lỗ) gộp trước thuế của bộ phận					(1.024.520.947.358)	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					3.000.925.095.040	
Lợi nhuận trước thuế					(581.744.466.667)	
Chi phí thuế TNDN					2.419.180.628.373	
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>						
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	2.002.647.755.626	579.960.581.348	705.261.694.897	-	3.287.870.031.871	
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	-	10.635.381.897.435	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.002.647.755.626</b>	<b>579.960.581.348</b>	<b>705.261.694.897</b>	<b>-</b>	<b>13.923.251.929.306</b>	
Công nợ bộ phận	2.924.829.894.352	5.135.000.000	-	-	2.929.964.894.352	
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	-	5.588.831.245.041	
<b>Tổng công nợ</b>	<b>2.924.829.894.352</b>	<b>5.135.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.518.796.139.393</b>	

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

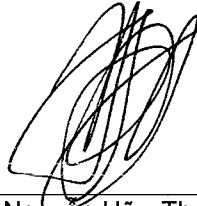
**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Vào ngày 15 tháng 1 năm 2019, 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 Công ty.

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



Đoàn Thị Hà  
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2019