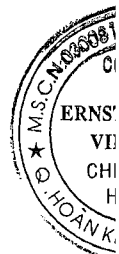


Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 5 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 7 - 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 11 - 66 |

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 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 và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp, canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hải Anh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2018



**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: 60925119/20404378-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 66, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

THH

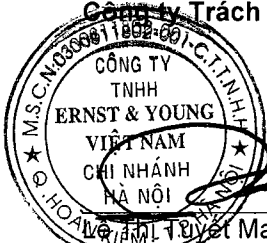



Building a better
working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Nguyễn Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 5.971.485.921.389 | 7.362.361.436.240 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 353.882.989.839 | 173.106.467.324 |
| 111 | 1. Tiền | | 216.353.982.557 | 155.806.467.324 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 137.529.007.282 | 17.300.000.000 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 2.612.320.217.081 | 2.649.548.190.015 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6.1 | 592.098.757.447 | 686.795.165.036 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6.2 | 708.408.687.723 | 551.710.046.996 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 31 | 1.095.000.000.000 | 1.120.000.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 228.686.452.535 | 302.916.658.607 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 8 | (11.873.680.624) | (11.873.680.624) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 9 | 2.394.777.865.840 | 2.439.065.553.385 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 2.407.287.306.990 | 2.465.499.087.908 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (12.509.441.150) | (26.433.534.523) |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 610.504.848.629 | 2.100.641.225.516 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 15 | 296.955.309.149 | 363.118.327.902 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 115.202.789.255 | 26.426.147.389 |
| 155 | 3. Tài sản ngắn hạn khác | 16 | 198.346.750.225 | 1.711.096.750.225 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 15.860.067.875.308 | 15.500.441.290.713 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 16.668.181.214 | 16.661.180.450 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | | 16.668.181.214 | 16.661.180.450 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 2.037.515.277.921 | 2.415.141.756.779 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 2.037.149.107.902 | 2.414.559.837.335 |
| 222 | Nguyên giá | | 2.332.489.812.951 | 2.741.310.532.284 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (295.340.705.049) | (326.750.694.949) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | 366.170.019 | 581.919.444 |
| 228 | Nguyên giá | | 1.331.642.267 | 1.331.642.267 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (965.472.248) | (749.722.823) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 12 | 645.795.518.076 | 144.437.445.289 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 746.086.148.579 | 144.940.711.649 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (100.290.630.503) | (503.266.360) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 1.770.734.507.130 | 1.721.142.594.192 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 13 | 1.770.734.507.130 | 1.721.142.594.192 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 14 | 10.574.786.794.841 | 10.364.918.258.055 |
| 252 | 1. Đầu tư vào các công ty liên kết | | 10.346.035.945.541 | 10.120.796.993.858 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 208.750.849.300 | 224.121.264.197 |
| 255 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 814.567.596.126 | 838.140.055.948 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 15 | 775.790.904.291 | 796.953.207.524 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 30.3 | 4.846.578.243 | 5.042.998.130 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | | 33.930.113.592 | 36.143.850.294 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 21.831.553.796.697 | 22.862.802.726.953 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 14.019.690.477.920 | 16.486.701.183.595 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 9.250.797.343.627 | 13.488.530.492.328 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 17.1 | 634.210.992.883 | 982.298.452.184 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17.2 | 4.701.459.956.600 | 5.217.697.527.045 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 36.461.886.764 | 380.465.454.202 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 503.965.130 | 24.097.819.068 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19.1 | 1.204.457.978.318 | 2.085.936.536.029 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 1.301.436.607.097 | 1.072.626.414.997 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 21 | 1.372.265.956.835 | 3.725.408.288.803 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 4.768.893.134.293 | 2.998.170.691.267 |
| 333 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | 19.2 | 21.491.447.978 | 21.676.696.714 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 20 | 106.135.000.000 | 106.286.377.922 |
| 338 | 3. Vay dài hạn | 21 | 4.617.003.238.814 | 2.843.222.949.278 |
| 342 | 4. Dự phòng phải trả dài hạn | 19.3 | 24.263.447.501 | 26.984.667.353 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 7.811.863.318.777 | 6.376.101.543.358 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22 | 7.811.863.318.777 | 6.376.101.543.358 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã góp | | 1.199.958.000.000 | 1.199.958.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết | | 1.199.958.000.000 | 1.199.958.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 1.843.750.000 | 1.843.750.000 |
| 420 | 3. Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 1.492.293.897.307 | 432.526.579.488 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 4.631.876.951.581 | 4.204.787.554.193 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 4.204.787.554.193 | 1.883.275.121.967 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 427.089.397.388 | 2.321.512.432.226 |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 23 | 485.890.719.889 | 536.985.659.677 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 21.831.553.796.697 | 22.862.802.726.953 |

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng

Trần Thị Loan
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018


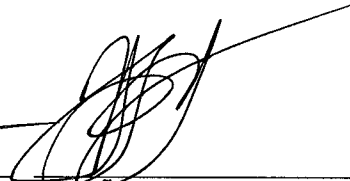
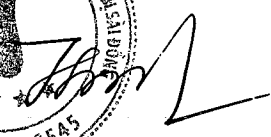
Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
|-------|--|-------------|---|---|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24.1 | 1.521.108.223.321 | 2.253.068.218.533 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 24.1 | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24.1 | 1.521.108.223.321 | 2.253.068.218.533 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 25 | (1.229.865.933.428) | (1.263.440.888.606) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 291.242.289.893 | 989.627.329.927 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 24.2 | 211.035.226.480 | 79.594.887.010 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 26 | (253.254.261.272) | (43.887.649.535) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (251.365.030.545) | (42.864.640.874) |
| 24 | 8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết | 14.1 | 308.683.309.745 | (145.059.470.641) |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 27 | (74.018.029.476) | (211.818.739.660) |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 27 | (65.869.958.780) | (62.305.514.369) |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 417.818.576.590 | 606.150.842.732 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 28 | 10.149.819.482 | 20.192.235.006 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 28 | (9.645.598.453) | (1.513.723.319) |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | 28 | 504.221.029 | 18.678.511.687 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 418.322.797.619 | 624.829.354.419 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 30.2 | (42.131.920.132) | (173.533.995.320) |
| 52 | 17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 30.3 | (196.419.887) | 2.058.310.952 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 375.994.457.600 | 453.353.670.051 |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
|-------|---|-------------|---|---|
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 22.1 | 427.089.397.388 | 480.931.342.897 |
| 62 | 20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 23 | (51.094.939.788) | (27.577.672.846) |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 32 | 3.559 | 4.008 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 32 | 3.559 | 4.008 |

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018


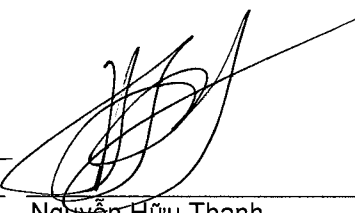
Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
|-------|---|-------------|---|---|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | | 418.322.797.619 | 624.829.354.419 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại | | 71.754.067.582 | 49.837.658.009 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | (13.924.093.373) | (8.744.873.038) |
| 05 | (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư | | (514.509.138.073) | 220.609.626.059 |
| 06 | Chi phí lãi vay | 26 | 251.365.030.545 | 42.864.640.874 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 213.008.664.300 | 929.396.406.323 |
| 09 | Giảm/(tăng) các khoản phải thu | | 165.036.977.271 | (286.481.160.673) |
| 10 | Giảm/(tăng) hàng tồn kho | | 67.844.045.568 | (923.692.387.003) |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả | | (1.768.977.042.199) | 4.568.500.253.706 |
| 12 | Giảm/(tăng) chi phí trả trước | | 83.293.002.994 | (143.787.443.391) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (261.414.811.774) | (350.000.000) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 30.2 | (283.821.850.847) | (128.165.546.823) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh | | (1.785.031.014.687) | 4.015.420.122.139 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác | | (311.543.556.414) | (420.620.694.111) |
| 23 | Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn | | (765.000.000.000) | (2.640.000.000.000) |
| 24 | Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi | | 790.000.000.000 | 2.670.045.124.005 |
| 25 | Tiền chi để đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và các đơn vị khác | | (633.175.000.000) | (6.610.664.334.182) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác | | 3.417.223.014.897 | 3.408.829.200 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay và cổ tức | | 47.665.121.151 | 146.592.407.136 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | 2.545.169.579.634 | (6.851.238.667.952) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 2.041.048.892.779 | 3.029.000.000.000 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (2.620.410.935.211) | (172.755.808.740) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính | | (579.362.042.432) | 2.856.244.191.260 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
|-------|---|-------------|---|---|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 180.776.522.515 | 20.425.645.447 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 173.106.467.324 | 170.396.873.128 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 5 | 353.882.989.839 | 190.822.518.575 |

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 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 Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp cạnh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng, và của các hoạt động khác của Nhóm 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 30 tháng 6 năm 2018 là: 27 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

| <i>STT</i> | <i>Tên công ty</i> | <i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i> | <i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i> | <i>Trụ sở chính</i> | <i>Hoạt động chính</i> |
|------------|---|--------------------------|-----------------------------|---|--|
| 1 | Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm ("Công ty Công viên Trung tâm") | 100,00 | 100,00 | P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Phát triển dự án bất động sản |
| 2 | Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco ("Công ty VinEco") | 70,00 | 70,00 | Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp |
| 3 | Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo (*) | 62,31 | 89,02 | Thôn Cơ Quan, Thị trấn Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam | Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp |
| 4 | Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco (*) | 54,25 | 77,50 | Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam | Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp |
| 5 | Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri (*) | 44,80 | 64,00 | 38 Phạm Văn Cội, Xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Canh tác và kinh doanh các sản phẩm rau, cây trồng nông nghiệp |
| 6 | Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát (*) | 63,00 | 90,00 | Thôn Đưng K'Si, Xã Đạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam | Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan |

(*) Công ty nắm giữ các công ty con này gián tiếp qua một công ty con của Công ty là Công ty VinEco.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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 bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ nào 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) đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

| | |
|------------------------|--------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 48 năm |
| Quyền sử dụng đất | 48 năm |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Tiền ứng trước khi khách hàng mua nhà*

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

3.22 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Công ty Phát Lộc là một công ty TNHH được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314095429 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 03 tháng 11 năm 2016 và Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 vào ngày 18 tháng 04 năm 2017. Hoạt động chính của Công ty Phát Lộc là kinh doanh, cho thuê bất động sản. Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Phát Lộc tại ngày mua và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để ghi nhận giá trị khoản đầu tư vào Công ty Phát Lộc.

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

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 24% cổ phần của Công ty Việt Thắng từ một đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 301 tỷ VND và theo đó, Công ty Việt Thắng trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Việt Thắng tại ngày mua và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để ghi nhận giá trị khoản đầu tư vào Công ty Việt Thắng.

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

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 19,24% cổ phần của 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Tiền mặt | 566.874.950 | 1.047.318.868 |
| Tiền gửi ngân hàng | 215.787.107.607 | 154.759.148.456 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 137.529.007.282 | 17.300.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>353.882.989.839</u> | <u>173.106.467.324</u> |

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm:

- (i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn một tháng bằng VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung với lãi suất 4,1%/năm;
- (ii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn một tháng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành, hưởng lãi suất 4,8%/năm.

6. PHẢI THU 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 465.240.794.950 | 579.443.626.775 |
| Phải thu từ hoạt động nông nghiệp | 83.927.935.378 | 73.824.646.655 |
| Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản | 3.187.521.205 | 18.246.184.949 |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng | 1.358.491.144 | 3.409.969.592 |
| Phải thu từ hoạt động tư vấn bán hàng và hoạt động khác | 38.384.014.770 | 11.870.737.065 |
| TỔNG CỘNG | <u>592.098.757.447</u> | <u>686.795.165.036</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu khách hàng</i> | 502.482.878.626 | 602.683.884.288 |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i> | 89.615.878.821 | 84.111.280.748 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (5.664.971.826) | (5.664.971.826) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Đối tác doanh nghiệp | 200.520.000.000 | - |
| Đối tác doanh nghiệp Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng | 58.072.618.928 | 59.500.861.820 |
| Đối tác doanh nghiệp | 43.915.059.677 | 43.915.059.677 |
| Đối tác doanh nghiệp | - | 40.426.319.571 |
| Đối tác doanh nghiệp | 26.260.690.285 | - |
| Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An | 10.120.265.274 | 10.120.265.274 |
| Đối tác doanh nghiệp | 7.637.112.494 | 67.325.854.850 |
| Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý duy tu hạ tầng đô thị quận Cầu Giấy | 3.105.322.865 | 3.105.322.865 |
| Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31) | 82.702.922.569 | 94.526.364.213 |
| Các khoản trả trước ngắn hạn khác | 276.074.695.631 | 232.789.998.726 |
| TỔNG CỘNG | 708.408.687.723 | 551.710.046.996 |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi | (6.208.708.798) | (6.208.708.798) |

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> | |
| | <i>Giá trị</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá trị</i> | <i>Dự phòng</i> |
| Phải thu công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung | 92.520.211.175 | - | 69.152.582.704 | - |
| Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu | 78.415.261.327 | - | 66.977.777.778 | - |
| Phải thu cổ tức | 18.998.520.000 | - | - | - |
| Phải thu chi hộ | 7.354.796.628 | - | 105.487.138.941 | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 31.397.663.405 | - | 61.299.159.184 | - |
| TỔNG CỘNG | 228.686.452.535 | - | 302.916.658.607 | - |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Phải thu khác</i> | 12.746.752.555 | | 55.075.504.891 | |
| <i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i> | 215.939.699.980 | | 247.841.153.716 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|---|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán và trả trước cho người bán chưa thu hồi: | | | | |
| - Phải thu khách hàng doanh nghiệp | 5.664.971.826 | - | 5.664.971.826 | - |
| - Các khoản trả trước cho người bán khác | 6.208.708.798 | - | 6.208.708.798 | - |
| TỔNG CỘNG | 11.873.680.624 | - | 11.873.680.624 | - |

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Bất động sản để bán đang xây dựng | 2.090.331.432.668 | - | 1.182.784.514.446 | - |
| Bất động sản để bán đã hoàn thành | 120.939.779.573 | - | 778.779.323.348 | - |
| Chi phí SXKD dở dang về nông nghiệp | 67.020.261.653 | (12.509.441.150) | 125.671.879.414 | (26.433.534.523) |
| Giá trị đã thực hiện dự án BT (i) | 61.824.675.688 | - | 357.173.527.502 | - |
| Nguyên liệu, vật liệu | 57.270.939.809 | - | 10.515.498.921 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 9.760.156.803 | - | 9.160.253.574 | - |
| Hàng hóa | 140.060.796 | - | 1.414.090.703 | - |
| TỔNG CỘNG | 2.407.287.306.990 | (12.509.441.150) | 2.465.499.087.908 | (26.433.534.523) |

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị vấn phòng | Tài sản khác | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 2.358.694.507.123 | 301.021.253.657 | 11.027.461.841 | 66.059.785.962 | 4.507.523.701 | 2.741.310.532.284 |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 117.332.488.272 | 55.628.165.794 | - | - | - | 172.960.654.066 |
| - Phân loại sang BĐS đầu tư | (424.046.593.571) | (119.942.905.165) | (1.283.087.199) | (33.871.033.525) | - | (579.143.619.460) |
| - Mua trong năm | - | - | 776.060.600 | 2.422.849.411 | - | 3.198.910.011 |
| - Tặng khác | 1.182.618.830 | - | - | - | - | 1.182.618.830 |
| - Thanh lý trong kỳ | (336.484.016) | (6.640.298.764) | (42.500.000) | - | - | (7.019.282.780) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 2.052.826.536.638 | 230.066.215.522 | 10.477.935.242 | 34.611.601.848 | 4.507.523.701 | 2.332.489.812.951 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 9.647.628.554 | 26.118.811.483 | 5.014.545.454 | 3.770.782.278 | - | 44.551.767.769 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 193.953.618.914 | 110.802.342.514 | 7.219.428.494 | 13.916.020.281 | 859.284.746 | 326.750.694.949 |
| - Khấu hao trong kỳ | 42.750.940.402 | 11.083.887.708 | 669.113.924 | 287.062.745 | 223.526.521 | 55.014.531.300 |
| - Phân loại sang BĐS đầu tư | (35.436.250.648) | (36.341.525.474) | (591.629.273) | (13.107.908.593) | - | (85.477.313.988) |
| - Thanh lý trong kỳ | (49.598.335) | (875.473.462) | (22.135.415) | - | - | (947.207.212) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 201.218.710.333 | 84.669.231.286 | 7.274.777.730 | 1.095.174.433 | 1.082.811.267 | 295.340.705.049 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 2.164.740.888.209 | 190.218.911.143 | 3.808.033.347 | 52.143.765.681 | 3.648.238.955 | 2.414.559.837.335 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 1.851.607.826.305 | 145.396.984.236 | 3.203.157.512 | 33.516.427.415 | 3.424.712.434 | 2.037.149.107.902 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

| | <i>Phần mềm máy tính</i> | <i>Tài sản cố định vô hình khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|--------------------------------|------------------------------|---|------------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 1.075.842.267 | 255.800.000 | 1.331.642.267 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 1.075.842.267 | 255.800.000 | 1.331.642.267 |
| Trong đó: | | | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | 112.022.500 | - | 112.022.500 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 610.785.520 | 138.937.303 | 749.722.823 |
| - Hao mòn trong kỳ | 188.916.090 | 26.833.335 | 215.749.425 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 799.701.610 | 165.770.638 | 965.472.248 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 465.056.747 | 116.862.697 | 581.919.444 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 276.140.657 | 90.029.362 | 366.170.019 |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Quyền sử dụng đất | Máy móc thiết bị | Bất động sản đầu tư khác | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| | | | | | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 136.447.840.538 | 8.492.871.111 | - | - | 144.940.711.649 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 11.988.240.258 | - | - | - | 11.988.240.258 |
| Phân loại từ TSCĐ hữu hình | 424.046.593.571 | - | 119.942.905.165 | 35.154.120.724 | 579.143.619.460 |
| Tăng trong kỳ | 6.288.464.130 | - | 3.725.113.082 | - | 10.013.577.212 |
| Phân loại lại | (15.959.765.607) | - | 15.959.765.607 | - | - |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 562.811.372.890 | 8.492.871.111 | 139.627.783.854 | 35.154.120.724 | 746.086.148.579 |
| Trong đó: | | | | | |
| Đã khấu hao hết | - | - | 2.109.208.390 | - | 2.109.208.390 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 473.777.224 | 29.489.136 | - | - | 503.266.360 |
| Khấu hao trong năm | 6.919.024.893 | 88.467.408 | 5.850.421.763 | 1.452.136.091 | 14.310.050.155 |
| Phân loại từ TSCĐ hữu hình | 35.436.250.648 | - | 36.341.525.474 | 13.699.537.866 | 85.477.313.988 |
| Phân loại lại | (83.123.779) | - | 83.123.779 | - | - |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 42.745.928.986 | 117.956.544 | 42.275.071.016 | 15.151.673.957 | 100.290.630.503 |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 135.974.063.314 | 8.463.381.975 | - | - | 144.437.445.289 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 520.065.443.904 | 8.374.914.567 | 97.352.712.838 | 20.002.446.767 | 645.795.518.076 |

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Chi phí xây dựng cơ bản các dự án phục vụ nông nghiệp | 1.195.161.929.962 | 1.183.518.553.714 |
| Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc dự án Vinhomes Skylake | 495.455.937.668 | 435.845.697.183 |
| Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT | 60.562.932.206 | 60.562.932.206 |
| Chi phí xây dựng các hạng mục thuộc dự án Vinhomes Gardenia | 12.458.697.336 | 33.968.639.560 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | 7.095.009.958 | 7.246.771.529 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.770.734.507.130</u> | <u>1.721.142.594.192</u> |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Đơn vị tính: VND |
|---|---------------------------|----------|---------------------------|----------|---------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng | |
| | Giá trị ghi sổ | | Giá gốc | Dự phòng | |
| Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh 14.1) | | | | | |
| Công ty Cổ phần Vincom Retail | 10.346.035.945.541 | - | 10.346.035.945.541 | - | 10.120.796.993.858 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia") | 8.670.974.820.191 | - | 8.670.974.820.191 | - | 8.296.435.122.477 |
| Công ty Việt Thắng | 1.284.383.072.210 | - | 1.284.383.072.210 | - | 1.264.952.685.373 |
| Công ty Phát Lộc | 300.855.142.363 | - | 300.855.142.363 | - | - |
| Công ty Vincommerce | 89.822.910.777 | - | 89.822.910.777 | - | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh 14.2) | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái | 208.750.849.300 | - | 208.750.849.300 | - | 224.121.264.197 |
| Công ty Cổ phần Vinpearl | 70.257.600.000 | - | 70.257.600.000 | - | 70.257.600.000 |
| Công ty TNHH Vinacademy | 41.911.229.300 | - | 41.911.229.300 | - | 44.155.614.197 |
| Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ tổng hợp Vincom ("Công ty Vincom Service") | 15.000.000.000 | - | 15.000.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam | 5.400.000.000 | - | 5.400.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec | 100.000.000 | - | 100.000.000 | - | 100.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land") | 10.000.000 | - | 10.000.000 | - | 10.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam | 73.177.020.000 | - | 73.177.020.000 | - | 82.639.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thẻ Thao và Giải Trí Mẹ Trì ("Công ty Mẹ Trì") (*) | 2.895.000.000 | - | 2.895.000.000 | - | - |
| TỔNG CỘNG | 10.554.786.794.841 | - | 10.554.786.794.841 | - | 10.344.918.258.055 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | | | |
| - Đầu tư trái phiếu (i) | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu vào Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với kỳ hạn 10 năm và hưởng lãi suất 8%/năm.

14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

| Tên đơn vị | Số lượng cổ phần sở hữu | | Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%) | |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| | Công ty Cổ phần Vincom Retail (i) | 613.086.483 | 613.086.483 | 32,25% |
| Công ty Hoàng Gia | 97.720.000 | 97.720.000 | 40,00% | 40,00% |
| Công ty Việt Thắng | 25.087.664 | - | 24% | - |
| Công ty Phát Lộc | (*) | - | 22,04% | - |
| Công ty Vincommerce (ii) | - | 166.555.000 | - | 19,24% |

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

(i) Trong đó 379.531.362 cổ phần được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của các công ty con khác trong cùng Tập đoàn; 219.617.021 cổ phần được cầm cố để đảm bảo việc thực hiện đầy đủ và trọn vẹn các nghĩa vụ của một công ty con khác trong cùng Tập đoàn; và 12.000.000 cổ phần được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của một công ty khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Giá trị

Giá trị đầu tư:

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 9.995.246.523.878 |
| Tăng giá trị đầu tư | 390.760.000.000 |
| Chuyển nhượng | (605.782.682.181) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | <u>9.780.223.841.697</u> |

Phản lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 125.550.469.980 |
| Phản lãi từ công ty liên kết trong kỳ | 308.683.309.745 |
| Chuyển nhượng | 131.578.324.119 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | <u>565.812.103.844</u> |

Giá trị còn lại

| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| - Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | <u>10.120.796.993.858</u> |
| - Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 | <u>10.346.035.945.541</u> |

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| Tên đơn vị | Số lượng cổ phần sở hữu | | Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%) | |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| 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) | 4.525.900 | 5.111.100 | 7,53% | 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 Cổ phần Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam | 300 | - | 0,5% | - |
| Công ty TNHH Vinacademy (iv) | (*) | - | 6% | - |
| Công ty Vincom Service (v) | (*) | - | 6% | - |

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

(i) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 585.200 cổ phần trong Công ty Prime Land cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí chuyển nhượng là 9.622.800.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (ii) Trong kỳ, 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 Vinpearl Làng Vân. Theo đó, Nhóm Công ty sở hữu 0,22% trong mỗi công ty này. Sau đó, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty Vinpearl Quy Nhơn và Công ty Vinpearl Làng Vân cho một đối tác doanh nghiệp và một cá nhân. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty còn nắm giữ 1.222.500 cổ phần của Công ty Cổ phần Vinpearl tương ứng 0,22%.
- (iii) Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 834.000 cổ phần trong Công ty Mễ Tri cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 27.021.600.000 VND.
- (iv) Ngày 8 tháng 1 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất giao dịch mua 6% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Vinacademy từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 15.000.000.000 VND.
- (v) Ngày 8 tháng 1 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất giao dịch mua 6% vốn điều lệ trong Công ty Vincom Service từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 24.000.000.000 VND. Vào tháng 6 năm 2018, Công ty Vincom Service giảm vốn điều lệ, theo đó, Nhóm Công ty sẽ được nhận lại 18.600.000.000 VND tương ứng tỷ lệ sở hữu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, giá trị khoản đầu tư của Nhóm Công ty trong Công ty Vincom Service là 5.400.000.000 VND, tương ứng 6% vốn điều lệ.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2018.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao | 233.821.590.139 | 295.931.000.703 |
| Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng | 48.790.103.419 | 54.027.434.326 |
| Công cụ, dụng cụ | 4.635.678.550 | 5.909.116.816 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 9.707.937.041 | 7.250.776.057 |
| TỔNG CỘNG | <u>296.955.309.149</u> | <u>363.118.327.902</u> |
| Dài hạn | | |
| Tiền thuê đất và lấy đất trả trước (*) | 759.254.175.514 | 773.983.368.205 |
| Công cụ, dụng cụ | 5.800.930.857 | 10.471.215.609 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 10.735.797.920 | 12.498.623.710 |
| TỔNG CỘNG | <u>775.790.904.291</u> | <u>796.953.207.524</u> |

(*) Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho một phần diện tích đất thuê thuộc Dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside và phần diện tích đất thuê của các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. TÀI SẢN NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp | - | 694.000.000.000 |
| Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần | 120.406.407.250 | 939.156.407.250 |
| Tài sản ngắn hạn khác (i) | 77.940.342.975 | 77.940.342.975 |
| TỔNG CỘNG | <u>198.346.750.225</u> | <u>1.711.096.750.225</u> |

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Đơn vị tính: VND |
|--|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | |
| Phải trả cho người bán | | | | | |
| - Đối tác doanh nghiệp | 150.132.035.864 | 150.132.035.864 | 93.795.322.365 | 93.795.322.365 | |
| - Đối tác doanh nghiệp | 38.222.604.701 | 38.222.604.701 | - | - | |
| - Đối tác doanh nghiệp | 33.543.688.000 | 33.543.688.000 | - | - | |
| - Công ty TNHH Netafim | 27.908.127.065 | 27.908.127.065 | - | - | |
| - Đối tác doanh nghiệp | - | - | 58.359.564.246 | 58.359.564.246 | |
| - Đối tác doanh nghiệp | 59.182.468.463 | 59.182.468.463 | 43.129.889.132 | 43.129.889.132 | |
| - Công ty Cổ phần Bé tông Hà Thanh | 8.651.268.819 | 8.651.268.819 | 9.722.805.906 | 9.722.805.906 | |
| - Phải trả đối tượng khác | 203.066.482.498 | 203.066.482.498 | 450.608.438.116 | 450.608.438.116 | |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31) | 113.504.317.473 | 113.504.317.473 | 326.682.432.419 | 326.682.432.419 | |
| TỔNG CỘNG | 634.210.992.883 | 634.210.992.883 | 982.298.452.184 | 982.298.452.184 | |

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> | <i>Số phải nộp trong kỳ</i> | <i>Số đã nộp trong kỳ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.084.035.359 | 2.622.557.288 | (2.902.727.037) | 803.865.610 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2) | 275.937.551.926 | 36.894.589.225 | (283.821.850.847) | 29.010.290.304 |
| Thuế giá trị gia tăng | 102.508.469.093 | 26.923.988.276 | (127.209.923.281) | 2.222.534.088 |
| Các khoản phải nộp nhà nước khác | 935.397.824 | 7.092.302.238 | (3.602.503.300) | 4.425.196.762 |
| TỔNG CỘNG | <u>380.465.454.202</u> | <u>73.533.437.027</u> | <u>(417.537.004.465)</u> | <u>36.461.886.764</u> |

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>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Tiền sử dụng đất trích trước | 330.358.652.300 | 847.730.164.715 |
| Trích trước lãi vay | 236.997.968.432 | 216.086.635.411 |
| Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng | 227.884.985.007 | 442.046.161.844 |
| Trích trước chi phí xây dựng tài sản cố định và bất động sản | 175.719.222.689 | 304.160.751.811 |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản | 121.976.719.532 | 174.452.021.206 |
| Chi phí nhân công thuê ngoài | 94.742.767.338 | 86.259.612.414 |
| Trích trước cho chương trình Tri ân | 9.773.050.664 | 10.975.025.064 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 7.004.612.356 | 4.226.163.564 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.204.457.978.318</u> | <u>2.085.936.536.029</u> |

Trong đó

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i> | 1.018.728.586.479 | 1.924.917.799.519 |
| <i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i> | 185.729.391.839 | 161.018.736.510 |

19.2 Chi phí phải trả dài hạn

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

19.3 Dự phòng phải trả dài hạn

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gardenia | 98.162.467.850 | 53.829.444.949 |
| Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Skylake | 862.253.424.252 | 840.170.324.942 |
| Phải trả theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần | 200.257.600.000 | - |
| Quý bảo trì căn hộ dự án Gardenia | 123.152.191.851 | 111.385.372.001 |
| Cổ tức phải trả | 103.973.983 | 103.973.983 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 17.506.949.161 | 67.137.299.122 |
| | <u>1.301.436.607.097</u> | <u>1.072.626.414.997</u> |
| Dài hạn | | |
| Đặt cọc (i) | 106.135.000.000 | 106.286.377.922 |
| | <u>106.135.000.000</u> | <u>106.286.377.922</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>1.407.571.607.097</u> | <u>1.178.912.792.919</u> |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Phải trả khác</i> | <i>1.100.344.086.210</i> | <i>1.076.760.833.699</i> |
| <i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i> | <i>307.227.520.887</i> | <i>102.151.959.220</i> |

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Số phát sinh trong kỳ | | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | |
| Vay ngắn hạn | | | | | | | |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | | | | | | | |
| (Thuyết minh số 21.1) | 88.825.542.742 | 88.825.542.742 | 82.935.682.941 | 50.147.325.950 | 121.613.899.733 | 121.613.899.733 | |
| Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả | | | | | | | |
| (Thuyết minh số 21.2) | - | - | 40.086.638.801 | 8.017.327.760 | 32.069.311.041 | 32.069.311.041 | |
| Vay đối tượng khác | 995.582.746.061 | 995.582.746.061 | - | 991.000.000.000 | 4.582.746.061 | 4.582.746.061 | |
| Vay ngắn hạn từ các bên liên quan | | | | | | | |
| (Thuyết minh số 31) | 2.641.000.000.000 | 2.641.000.000.000 | 4.800.100.000.000 | 6.227.100.000.000 | 1.214.000.000.000 | 1.214.000.000.000 | |
| | 3.725.408.288.803 | 3.725.408.288.803 | 4.923.122.321.742 | 7.276.264.653.710 | 1.372.265.956.835 | 1.372.265.956.835 | |
| Vay dài hạn | | | | | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng | | | | | | | |
| (Thuyết minh số 21.2) | 274.634.195.110 | 274.634.195.110 | 7.526.676.969 | 9.571.728.233 | 272.589.143.846 | 272.589.143.846 | |
| Vay dài hạn các bên liên quan | | | | | | | |
| (Thuyết minh số 31) | - | - | 1.769.000.000.000 | - | 1.769.000.000.000 | 1.769.000.000.000 | |
| Trái phiếu phát hành | | | | | | | |
| (Thuyết minh số 21.3) | 2.568.588.754.168 | 2.568.588.754.168 | 6.825.340.800 | - | 2.575.414.094.968 | 2.575.414.094.968 | |
| | 2.843.222.949.278 | 2.843.222.949.278 | 1.783.352.017.769 | 9.571.728.233 | 4.617.003.238.814 | 4.617.003.238.814 | |
| TỔNG CỘNG | 6.568.631.238.081 | 6.568.631.238.081 | 6.706.474.339.511 | 7.285.836.381.943 | 5.989.269.195.649 | 5.989.269.195.649 | |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

| Bên cho vay | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 Ngoại tệ | VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn |
|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|---|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | | 77.585.652.934 | 6,5% | Gốc vay đáo hạn từ ngày 2 tháng 7 năm 2018 đến ngày 10 tháng 12 năm 2018 |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (*) | 1.821.407 USD | 2.135.878.301 | 5% | Tháng 7 năm 2018 |
| TỔNG CỘNG | | 41.892.368.498 | 5% | Gốc vay đáo hạn từ ngày 16 tháng 3 năm 2018 đến ngày 19 tháng 10 năm 2018; lãi vay trả hàng quý |
| | | 121.613.899.733 | | |

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

21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

| Ngân hàng | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 (VND) | Lãi suất %/năm | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Hình thức đảm bảo |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--|----------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 304.658.454.887 | 7,8% | Thời hạn vay 10 năm, khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027; lãi vay và gốc được thanh toán 3 tháng một lần | (i) |
| TỔNG CỘNG | 304.658.454.887 | | | |
| Trong đó: | | | | |
| Vay dài hạn | 272.589.143.846 | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 32.069.311.041 | | | |

(i) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là toàn bộ tài sản của dự án Hải Phòng và dự án Long Thành; và 10.200.000 cổ phiếu của Tập đoàn Vingroup được nắm giữ bởi hai cá nhân.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu phát hành

| | Giá trị (VND) | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 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 (+) biến độ 3,25% | Ngày đáo hạn là ngày 19 tháng 4 năm 2020 | (i) |
| Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ | (24.585.905.032) | | | | |
| TỔNG CỘNG | <u>2.575.414.094.968</u> | | | | |

(i) Khoản trái phiếu được phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm: quyền sử dụng đất 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 đất số C1 611763 ngày 28/7/2017, số BV 412841 ngày 3/6/2015, số BV 412843 ngày 3/6/2015, số BV 412844 ngày 3/6/2015 và số CH 331693 ngày 5/7/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa; và 19.243.862 cổ phần của Công ty Vincom Retail mà Nhóm Công ty đang nắm giữ.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn cổ phần đã góp | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát | Đơn vị tính: VND |
|--|-----------------------|-------------------------|---|----------------------------------|---|-------------------|
| Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 1.199.958.000.000 | 1.843.750.000 | 1.883.275.121.967 | - | - | 3.085.076.871.967 |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ | - | - | 480.931.342.897 | - | (27.577.672.846) | 453.353.670.051 |
| Mua công ty con mới trong kỳ | - | - | - | (359.137.114.391) | 647.990.987.256 | 288.853.872.865 |
| Mua công ty liên kết mới trong kỳ | - | - | - | 3.007.135.051.605 | - | 3.007.135.051.605 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | 1.199.958.000.000 | 1.843.750.000 | 2.364.206.464.864 | 2.647.997.937.214 | 620.413.314.410 | 6.834.419.466.488 |
| Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 | | | | | | |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 1.199.958.000.000 | 1.843.750.000 | 4.204.787.554.193 | 432.526.579.488 | 536.985.659.677 | 6.376.101.543.358 |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ | - | - | 427.089.397.388 | - | (51.094.939.788) | 375.994.457.600 |
| Thoái vốn đầu tư vào công ty liên kết | - | - | - | 1.059.767.317.819 | - | 1.059.767.317.819 |
| Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | 1.199.958.000.000 | 1.843.750.000 | 4.631.876.951.581 | 1.492.293.897.307 | 485.890.719.889 | 7.811.863.318.777 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 119.995.800 | 119.995.800 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành | 119.995.800 | 119.995.800 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>119.995.800</i> | <i>119.995.800</i> |

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

23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

| | Đơn vị tính: VND | |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Số đầu kỳ | 536.985.659.677 | - |
| Mua các công ty con mới trong kỳ | - | 647.990.987.256 |
| Lỗ được chia | (51.094.939.788) | (27.577.672.846) |
| Số cuối kỳ | 485.890.719.889 | 620.413.314.410 |

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|--|--|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Tổng doanh thu | 1.521.108.223.321 | 2.253.068.218.533 |
| Trong đó: | | |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i> | <i>1.052.165.086.968</i> | <i>2.031.892.314.416</i> |
| <i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ nhà hàng</i> | <i>-</i> | <i>59.639.122.115</i> |
| <i>Doanh thu từ hoạt động nông nghiệp, dịch vụ tư vấn, hỗ trợ bán bất động sản và các hoạt động khác</i> | <i>468.943.136.353</i> | <i>161.536.782.002</i> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 1.521.108.223.321 | 2.253.068.218.533 |
| Trong đó: | | |
| <i>Doanh thu đối với bên khác</i> | <i>1.230.673.760.066</i> | <i>2.229.130.520.051</i> |
| <i>Doanh thu đối với bên liên quan</i> | <i>290.434.463.255</i> | <i>23.937.698.482</i> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 131.578.324.119 | - |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 56.674.925.996 | 78.464.429.644 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 22.278.520.000 | - |
| Doanh thu tài chính khác | 503.456.365 | 1.130.457.366 |
| TỔNG CỘNG | <u>211.035.226.480</u> | <u>79.594.887.010</u> |

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng | 720.800.604.263 | 989.383.382.489 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ nhà hàng | - | 75.884.241.189 |
| Giá vốn từ hoạt động nông nghiệp và cung cấp các dịch vụ khác | 509.065.329.165 | 198.173.264.928 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.229.865.933.428</u> | <u>1.263.440.888.606</u> |

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Chi phí lãi vay | 244.539.689.745 | 42.864.640.874 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 6.825.340.800 | - |
| Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần | 1.059.944.897 | - |
| Chi phí tài chính khác | 829.285.830 | 1.023.008.661 |
| TỔNG CỘNG | <u>253.254.261.272</u> | <u>43.887.649.535</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
|-------------------------------------|--|--|
| Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 70.988.419.571 | 206.598.188.808 |
| Chi phí nhân công | 2.360.678.181 | 1.599.035.077 |
| Chi phí bán hàng khác | 668.931.724 | 3.621.515.775 |
| | 74.018.029.476 | 211.818.739.660 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân công | 35.510.919.630 | 17.410.128.392 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 23.012.364.144 | 33.244.362.922 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 7.346.675.006 | 11.651.023.055 |
| | 65.869.958.780 | 62.305.514.369 |
| TỔNG CỘNG | 139.887.988.256 | 274.124.254.029 |

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
|--|--|--|
| Thu nhập khác | 10.149.819.482 | 20.192.235.006 |
| Phạt vi phạm hợp đồng | 2.022.212.757 | 8.881.666.521 |
| Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 2.426.078.678 | 8.506.205.867 |
| Thu nhập khác | 5.701.528.047 | 2.804.362.618 |
| Chi phí khác | 9.645.598.453 | 1.513.723.319 |
| Chi phí khác | 9.645.598.453 | 1.513.723.319 |
| LỢI NHUẬN KHÁC | 504.221.029 | 18.678.511.687 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 363.682.159.771 | 413.700.283.846 |
| Chi phí nhân công | 83.687.672.979 | 113.730.407.389 |
| Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại | 71.754.067.582 | 49.837.658.009 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 179.635.732.226 | 211.995.251.063 |
| Chi phí phát triển bất động sản | 704.276.576.852 | 1.458.642.238.798 |
| Chi phí khác | 152.564.570.553 | 24.483.560.057 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.555.600.779.963</u> | <u>2.272.389.399.162</u> |

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 42.131.920.132 | 175.221.707.944 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước | - | (1.687.712.624) |
| Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 196.419.887 | (2.058.310.952) |
| TỔNG CỘNG | <u>42.328.340.019</u> | <u>171.475.684.368</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế: | 418.322.797.619 | 624.829.354.419 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty | 83.664.559.524 | 124.965.870.884 |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i> | | |
| Phần (lãi)/lỗ trong công ty liên kết | (61.736.661.949) | 29.011.894.128 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong kỳ của các công ty con | 39.901.003.134 | 19.449.428.316 |
| Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong kỳ giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng | 12.725.771.153 | 2.126.207.026 |
| Điều chỉnh chi phí khác | 1.845.196.349 | 413.686.485 |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i> | | |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước | - | (1.687.712.624) |
| Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn đã bàn giao | (280.108.931) | (1.070.508.758) |
| Điều chỉnh chi phí khác | (1.383.572.589) | (1.610.648.135) |
| Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng | (26.315.664.824) | - |
| Cổ tức nhận được | (4.455.704.000) | - |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (1.636.477.848) | (122.532.954) |
| Chi phí thuế TNDN | 42.328.340.019 | 171.475.684.368 |

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Lợi nhuận trước thuế | 418.322.797.619 | 624.829.354.419 |
| Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán | | |
| Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết | (308.683.309.745) | 145.059.470.641 |
| Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế | - | 19.413.320.608 |
| Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong kỳ giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng | 63.628.855.764 | 10.631.035.132 |
| Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao | (3.787.342.596) | (14.474.309.641) |
| Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng | (131.578.324.119) | - |
| Cổ tức nhận được | (22.278.520.000) | - |
| Chi phí không được khấu trừ khác | 3.712.817.310 | (5.984.808.238) |
| Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ | 19.336.974.233 | 779.474.062.921 |
| <i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i> | <i>134.555.305.008</i> | <i>843.363.649.970</i> |
| <i>Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con</i> | <i>84.286.684.895</i> | <i>33.357.554.532</i> |
| <i>Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác của các công ty con</i> | <i>(199.505.015.670)</i> | <i>(97.247.141.581)</i> |
| <i>Lỗ năm trước chuyển sang</i> | <i>(8.182.389.241)</i> | <i>(612.664.768)</i> |
| Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành | 210.659.600.662 | 876.108.539.734 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i> | <i>134.555.305.008</i> | <i>843.363.649.970</i> |
| <i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh thông thường và hoạt động khác</i> | <i>76.104.295.654</i> | <i>32.744.889.764</i> |
| Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành | 42.131.920.132 | 175.221.707.944 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước | - | (1.687.712.624) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh | 42.131.920.132 | 173.533.995.320 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ | 275.937.551.926 | 51.980.395.287 |
| Thuế TNDN phải trả phát sinh từ giao dịch mua công ty con mới | - | 834.026.233 |
| Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng | 3.505.507.539 | 51.200.721.084 |
| Quyết toán thuế TNDN cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng | (8.742.838.446) | (13.596.806.077) |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ | (283.821.850.847) | (128.165.546.823) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ (Thuyết minh số 18) | 29.010.290.304 | 135.786.785.024 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

| <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i> | |
|--|----------------------------------|--|--|
| <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | | | |
| Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn vào công ty con | - | - | 3.882.664.123 |
| Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được trừ | 4.770.700.334 | 4.489.760.633 | 280.939.701 |
| Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư | 75.877.909 | 553.237.497 | (477.359.588) |
| | 4.846.578.243 | 5.042.998.130 | |
| (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | | (196.419.887) | 2.058.310.952 |

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kể từ hoạt động khác với tổng giá trị là 955.403.064.525 VND (31 tháng 12 năm 2017: 761.015.727.321 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai.

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 30/6/2018</i> | <i>Không được chuyển lỗ</i> | <i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2018</i> |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|--|
| 2012 (*) | 2017 | (199.095.342.804) | 199.095.342.804 | - | - |
| 2013 (*) | 2018 | (33.565.893.504) | 15.521.380.104 | - | (18.044.513.400) |
| 2015 | 2020 | (70.510.806.819) | 2.674.282.218 | - | (67.836.524.601) |
| 2016 | 2021 | (306.314.793.912) | 9.574.566.009 | - | (296.740.227.903) |
| 2017 | 2022 | (373.276.782.951) | - | - | (373.276.782.951) |
| 2018 | 2023 | (199.505.015.670) | - | - | (199.505.015.670) |
| TỔNG CỘNG | | (1.182.268.635.660) | 226.865.571.135 | - | (955.403.064.525) |

(*) Theo biên bản thanh tra thuế ngày 1 tháng 11 năm 2016 và phụ lục Biên bản thanh tra thuế ngày 2 tháng 12 năm 2016, 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 2016. Tuy nhiên, lỗ tính thuế của các công ty con vẫn chưa được quyết toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm:

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | |
|--|-----------------------|--|---|-------------------|------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Giá trị</i> | | |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | Phải thu quản lý dòng tiền tập trung | 3.335.695.964.440 | | |
| | | Phải trả quản lý dòng tiền tập trung | (3.312.328.335.969) | | |
| | | Đi vay | 2.240.000.000.000 | | |
| | | Trả gốc vay | (1.400.000.000.000) | | |
| | | Phí sử dụng thương hiệu đã trả | 104.005.456.367 | | |
| | | Thu tiền chuyển nhượng Công viên Hùng Long | (67.975.103.621) | | |
| | | Lãi vay phải trả | 46.015.342.466 | | |
| | | Phí sử dụng thương hiệu phải trả | (6.282.548.361) | | |
| | | Công ty Vincommerce | Công ty liên kết (đến ngày 29 tháng 3 năm 2018) | Phải trả hàng hóa | (41.728.352.753) |
| | | | | Trả tiền hàng hóa | 41.412.774.148 |
| Phải trả phí quản lý tư vấn bán nhà | (32.876.076.940) | | | | |
| Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà | 212.754.769.552 | | | | |
| 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 đặt cọc chuyển nhượng cổ phần | 227.279.200.000 | | |
| | | Trả phí bàn giao | 63.667.606.392 | | |
| | | Chuyển nhượng cổ phần | (27.021.600.000) | | |
| | | Thanh toán phí quản lý nhà | 26.594.346.218 | | |
| | | Phải thu tiền điện, nước | 25.383.552.811 | | |
| | | Thanh toán tiền điện, nước | (18.300.146.383) | | |
| | | Phí chưa bàn giao nhà phải trả | (5.308.042.146) | | |
| | | Phí quản lý nhà phải trả | (4.109.509.627) | | |
| Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ | Công ty cùng Tập đoàn | Trả gốc vay | 1.428.000.000.000 | | |
| | | Phải trả lãi vay | (4.998.000.000) | | |
| | | Trả tiền lãi vay | 99.589.388.888 | | |
| Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh Vinfast | Công ty cùng Tập đoàn | Đi vay | 1.400.000.000.000 | | |
| | | Trả tiền đi vay | (1.400.000.000.000) | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương Mại TP Hồ Chí Minh | Công ty cùng Tập đoàn | Đi vay | (660.000.000.000) | | |
| | | Trả gốc vay | 660.000.000.000 | | |

(*) Ngày 12 tháng 4 năm 2018, Công ty Mỹ Trì được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinhomes.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm (tiếp theo):

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|--|-----------------------|--|-------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Giá trị</i> |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phúc Đồng | Công ty cùng Tập đoàn | Đi vay | (100.000.000.000) |
| | | Trả gốc vay | 100.000.000.000 |
| Công ty Vincom Service | Công ty cùng Tập đoàn | Thu tiền thanh lý tài sản | (56.882.170.277) |
| | | Phải thu nhận hoàn trả vốn góp | (18.600.000.000) |
| | | Phải thu cho thuê địa điểm kinh doanh | 12.806.070.405 |
| | | Thu tiền cho thuê địa điểm kinh doanh | (4.268.690.135) |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom | Công ty cùng Tập đoàn | Trả tiền gốc vay | 30.000.000.000 |
| Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom | Công ty cùng Tập đoàn | Thanh toán phí tư vấn quản lý | 10.249.588.120 |
| | | Phí quản lý dự án phải trả | (8.383.170.700) |
| Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long | Công ty cùng Tập đoàn | Phải thu chuyển nhượng cổ phần PrimeLand | 9.622.800.000 |
| | | Thu tiền chuyển nhượng cổ phần PrimeLand | (9.622.800.000) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm:

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|---|--|--------------------------------------|-------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Giá trị</i> |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | Cho vay | 180.000.000.000 |
| | | Thu hồi gốc cho vay | (1.850.000.000.000) |
| | | Lãi vay phải thu | 31.643.499.999 |
| | | Lãi vay đã thu | (32.850.999.999) |
| | | Vay ngắn hạn | (959.000.000.000) |
| | | Thanh toán tiền vay | 535.000.000.000 |
| | | Đã thu quản lí dòng tiền tập trung | (3.314.838.774.043) |
| | | Phải thu quản lí dòng tiền tập trung | 3.371.245.933.075 |
| | | Chi phí lãi vay phải trả | (23.080.361.246) |
| | | Phải trả mua cổ phần | (7.482.225.830.000) |
| | | Thanh toán tiền mua cổ phần | 5.432.715.000.000 |
| | | Phí dịch vụ quản lý phải trả | (23.101.791.540) |
| | | Phí dịch vụ quản lý đã trả | 24.077.607.330 |
| | | Phí sử dụng thương hiệu phải trả | (13.994.977.993) |
| | | Phí sử dụng thương hiệu đã trả | 24.405.776.288 |
| | | Chi phí chi hộ phải thu | 33.455.642.609 |
| Công ty Hoàng Gia | Công ty liên kết | Đặt cọc mua cổ phần | 1.200.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát | Công ty cùng Tập đoàn (từ ngày 1 tháng 2 năm 2018 sáp nhập vào Công ty Vinhomes) | Cho vay | 900.000.000.000 |
| | | Thu hồi gốc cho vay | (410.000.000.000) |
| | | Lãi vay phải thu | 17.637.222.223 |
| | | Lãi vay đã thu | (87.216.388.890) |
| Công ty Vincommerce | Công ty liên kết | Cho vay | 200.000.000.000 |
| | | Thu hồi gốc cho vay | (40.000.000.000) |
| | | Lãi vay phải thu | 1.991.111.111 |
| | | Doanh thu bán nông sản | 290.434.463.255 |
| | | Nhận thanh toán bán nông sản | (266.683.205.295) |
| | | Mua vật liệu xây dựng | (524.564.283.080) |
| | | Thanh toán tiền vật liệu xây dựng | 475.955.069.917 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội | Công ty cùng Tập đoàn (trước đây là Công ty Cổ phần Vinhomes) | Cho vay | 450.000.000.000 |
| | | Thu hồi gốc cho vay | (405.844.385.803) |
| | | Lãi vay phải thu | 14.687.000.942 |
| | | Lãi vay đã thu | (19.764.779.211) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Giá trị</i> |
|---|-----------------------|--|--|
| Công ty Cổ phần Vinpearl | Công ty cùng Tập đoàn | Vay ngắn hạn Lãi vay phải trả | (300.000.000.000) (200.000.000) |
| Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ | Công ty cùng Tập đoàn | Vay ngắn hạn Lãi vay phải trả | (2.350.000.000.000) (30.829.166.666) |
| Công ty Mễ Tri | Công ty cùng Tập đoàn | Cho vay Thu hồi gốc cho vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu Phải trả chi phí chuyển nhượng cổ phần Thanh toán chi phí chuyển nhượng cổ phần | 450.000.000.000 (450.000.000.000) 2.362.500.000 (2.362.500.000) (16.358.400.000) 16.358.400.000 |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom | Công ty cùng Tập đoàn | Vay ngắn hạn | (30.000.000.000) |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2 | Công ty cùng Tập đoàn | Doanh thu phí tư vấn đã nhận Vay ngắn hạn Lãi vay phải trả Phí tư vấn phải trả Phí tư vấn đã trả | (12.584.309.222) (100.000.000.000) (1.652.777.778) (62.611.579.430) 148.234.274.197 |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại | Công ty cùng Tập đoàn | Cho vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu | 900.000.000.000 7.781.666.666 (2.531.666.666) |
| Công ty Prime Land | Công ty cùng Tập đoàn | Nhận chuyển nhượng cổ phần | 54.528.000.000 |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1 | Công ty cùng Tập đoàn | Vay ngắn hạn Thanh toán tiền vay Phí tư vấn phải trả Phí tư vấn đã trả | (100.000.000.00) 100.000.000.000 (6.217.480.462) 6.217.480.462 |
| Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 | Công ty cùng Tập đoàn | Doanh thu bán nông sản Phí tư vấn phải trả Phí tư vấn đã trả | 39.426.293.481 (1.920.471.101) 11.476.045.273 |
| Công ty TNHH Vinpearlland | Công ty cùng Tập đoàn | Cho vay Lãi vay phải thu | 50.000.000.000 554.166.667 |

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã nhận các khoản vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất 7%/năm, đồng thời cũng cho các bên liên quan vay với lãi suất là 7%/năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 6 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|--|-----------------------|---|--------------------------|----------------------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Bán hàng | - | 581.750.839 |
| Công ty Cổ phần Vinpearl | Công ty cùng Tập đoàn | Bán nông sản Hoạt động khác | 3.245.060.315 - | 2.435.689.879 1.161.946.899 |
| Công ty Cổ phần Vinhomes | Công ty cùng Tập đoàn | Bán hàng | 713.901.533 | - |
| Công ty Vincommerce | Công ty liên kết | Bán nông sản | 85.365.555.372 | 45.944.795.308 |
| Công ty Vincom Service (**) | Công ty cùng Tập đoàn | Bán nông sản Cung cấp dịch vụ cho thuê | - - | 14.931.307.000 15.561.328.373 |
| Các công ty khác | Công ty cùng Tập đoàn | Bán hàng | 291.361.601 | 3.494.462.450 |
| TỔNG CỘNG | | | 89.615.878.821 | 84.111.280.748 |

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

| | | | | |
|--|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Bán hàng | 13.346.644.209 | - |
| Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom | Công ty cùng Tập đoàn | Ứng trước phí dịch vụ quản lý tổng thầu | 45.898.497.311 | 45.898.497.311 |
| Công ty Vincommerce | Công ty liên kết | Ứng trước chi phí vật tư | 23.087.474.124 | 47.291.471.955 |
| Các công ty khác | Công ty cùng Tập đoàn | Ứng trước cho hàng hóa dịch vụ khác | 370.306.925 | 1.336.394.947 |
| TỔNG CỘNG | | | 82.702.922.569 | 94.526.364.213 |

(**) Trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-----------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Phải thu dòng tiền tập trung | 92.520.211.175 | 69.152.582.704 |
| | | Chi hộ phải thu | 18.903.394.956 | 68.238.956.052 |
| Công ty Cổ phần Vinhomes | Công ty cùng Tập đoàn | Lãi vay phải thu | 77.202.831.055 | 2.698.888.890 |
| | | Phải thu thu hộ tiền điện, nước | 7.083.406.428 | - |
| | | Phải thu cổ tức | 18.998.520.000 | - |
| Công ty Cổ phần Vinpearl | Công ty cùng Tập đoàn | Phải thu chi hộ tiền điện, nước | 1.219.730.151 | - |
| Công ty Vincom Service | Công ty cùng Tập đoàn | Phải thu thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ | - | 43.448.426.363 |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại | Công ty cùng Tập đoàn | Lãi vay phải thu | - | 34.922.222.222 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát | Công ty cùng Tập đoàn | Lãi vay phải thu | - | 21.427.777.779 |
| Công ty Vincommerce | Công ty liên kết | Lãi vay phải thu | - | 7.715.555.553 |
| Các công ty khác | Công ty cùng Tập đoàn | Phải thu khác | 11.606.215 | 236.744.153 |
| TỔNG CỘNG | | | 215.939.699.980 | 247.841.153.716 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

| <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Quan hệ</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Số dư gốc vay</i> |
| <i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i> | | | | | |
| Công ty Cổ phần Vinhomes | Công ty cùng Tập đoàn | 8% | Không có | Ngày 25 tháng 5 năm 2019 | 1.095.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | | | 1.095.000.000.000 |

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

| <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Quan hệ</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Số dư gốc vay</i> |
| <i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i> | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát | Công ty cùng Tập đoàn | 7% | Không có | Ngày 26 tháng 3 năm 2018 | 470.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại | Công ty cùng Tập đoàn | 7% | Không có | Ngày 16 tháng 5 năm 2018 | 250.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Vinhomes | Công ty cùng Tập đoàn | 7% | Không có | Ngày 25 tháng 5 năm 2018 | 240.000.000.000 |
| Công ty Vincommerce | Công ty liên kết | 7% | Không có | Ngày 10 tháng 5 năm 2018 | 160.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | | | 1.120.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-----------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 17.1) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Phí quản lý và phí sử dụng thương hiệu phải trả | 1.391.580.331 | 84.376.263.797 |
| Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Vincom | Công ty cùng Tập đoàn | Phải trả chi phí tư vấn quản lý | 50.681.541.178 | 29.683.547.080 |
| Công ty Vincommerce | Công ty liên kết | Phải trả phí tư vấn quản lý bán nhà | - | 179.887.035.612 |
| | | Phải trả cung cấp hàng hóa | 50.335.048.990 | 25.014.838.490 |
| Công ty Vincom Service | Công ty cùng Tập đoàn | Phải trả phí dịch vụ tổng thầu xây dựng | 8.141.298.275 | 1.535.036.945 |
| Các công ty khác | Công ty cùng Tập đoàn | Chi phí phải trả khác | 2.954.848.699 | 6.185.710.495 |
| TỔNG CỘNG | | | 113.504.317.473 | 326.682.432.419 |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 19.1) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Lãi vay phải trả | 174.958.660.600 | 64.812.927.090 |
| Công ty cổ phần Vincom Retail | Công ty liên kết | Lãi vay phải trả | 5.542.202.054 | - |
| Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh Vinfast | Công ty cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | 2.202.739.725 | - |
| Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom | Công ty cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | 184.953.320 | 1.545.833.332 |
| Công ty CP Đô Thị Du lịch Cần Giờ | Công ty cùng Tập đoàn | Lãi vay phải trả | - | 94.591.388.888 |
| Các công ty khác | Công ty cùng Tập đoàn | Chi phí phải trả khác | 2.840.836.140 | 68.587.200 |
| TỔNG CỘNG | | | 185.729.391.839 | 161.018.736.510 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-----------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Phải trả khác (Thuyết minh số 20) | | | | |
| Công ty cổ phần Vinhomes | Công ty cùng Tập đoàn | Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần | 200.257.600.000 | - |
| Công ty cổ phần Vincom Retail | Công ty liên kết | Phải trả đặt cọc vận hành trung tâm thương mại | 101.000.000.000 | 101.000.000.000 |
| | | Phải trả khác | 5.542.202.054 | - |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | Phải trả chi trả hộ | 409.087.303 | 357.449.220 |
| Các công ty khác | Công ty cùng Tập đoàn | Phải trả chi trả hộ | 18.631.530 | 794.510.000 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>307.227.520.887</u> | <u>102.151.959.220</u> |

Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

| | | | | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Số dư gốc vay</i> | |
| Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21) | | | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | 8% | Không có | Ngày 30 tháng 1 năm 2019 | 854.000.000.000 | |
| Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh Vinfast | Công ty cùng Tập đoàn | 8% | Không có | Ngày 19 tháng 1 năm 2019 | 360.000.000.000 | |
| TỔNG CỘNG | | | | | <u>1.214.000.000.000</u> | |
| Vay dài hạn (Thuyết minh số 21) | | | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | 8% | Không có | Ngày 29 tháng 12 năm 2022 | 1.769.000.000.000 | |
| TỔNG CỘNG | | | | | <u>1.769.000.000.000</u> | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. 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 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Lương và thưởng | 642.423.065 | 558.416.756 |
| TỔNG CỘNG | 642.423.065 | 558.416.756 |

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 427.089.397.388 | 480.931.342.897 |
| Ảnh hưởng suy giảm | - | - |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm | 427.089.397.388 | 480.931.342.897 |
| | | |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 119.995.800 | 119.995.800 |
| Ảnh hưởng suy giảm | - | - |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm. | 119.995.800 | 119.995.800 |
| | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 3.559 | 4.008 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 3.559 | 4.008 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Nhóm 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 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Dưới 1 năm | 9.476.144.033 | 6.214.570.788 |
| Trên 1 - 5 năm | 27.883.946.507 | 21.633.492.325 |
| Trên 5 năm | 315.351.936.135 | 318.991.345.258 |
| TỔNG CỘNG | <u>352.712.026.675</u> | <u>346.839.408.371</u> |

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

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Dưới 1 năm | 36.840.512.268 | - |
| Trên 1 - 5 năm | 128.941.792.938 | - |
| TỔNG CỘNG | <u>165.782.305.206</u> | <u>-</u> |

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

Nhóm Công ty đang trong quá trình thực hiện dự án Vinhomes Skylake. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, tổng giá trị các hợp đồng xây dựng chưa thực hiện của dự án này là khoảng 938 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết khác

- (i) Theo Quyết định số 6802/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm duy tu, duy trì các hạng mục: đất cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở, đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế) và đất trường học (trung học cơ sở) của dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Gardenia sau khi xây dựng xong các hạng mục này; và
- (ii) Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại Dự án Vinhomes Gardenia và Dự án Vinhomes Skylake của Nhóm Công ty: Theo các Thỏa thuận Hỗ trợ lãi suất ba (3) bên giữa Nhóm Công ty, các khách hàng mua bất động sản tại Dự án Vinhomes Gardenia và Dự án Vinhomes Skylake của Nhóm Công ty và một số ngân hàng, Nhóm Công ty cam kết hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ngân hàng trong thời hạn cam kết;
- (iii) Nhóm Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước và các đơn vị có liên quan để xác định các nghĩa vụ tiền đất với một số lô đất phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh nông nghiệp. Do đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền đất đối với các lô đất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

20
(
VS
VI
:H
F
/K
L

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:

| | Kinh doanh bất động sản | Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp | Hoạt động nhà hàng và hoạt động khác | Loại trừ | Tổng cộng |
|---|----------------------------|------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------|
| Đơn vị tính: VND | | | | | |
| Doanh thu | 1.052.165.086.968 | 406.312.788.286 | 81.150.348.067 | (18.520.000.000) | 1.521.108.223.321 |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài | 1.052.165.086.968 | 406.312.788.286 | 81.150.348.067 | (18.520.000.000) | 1.521.108.223.321 |
| Giá vốn các bộ phận | 720.800.604.263 | 423.829.881.118 | 85.235.448.047 | | 1.229.865.933.428 |
| Kết quả | 331.364.482.705 | (36.037.092.832) | (4.085.099.980) | | 291.242.289.893 |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận | | | | | 127.080.507.726 |
| Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*) | | | | | 418.322.797.619 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | | (42.328.340.019) |
| Chi phí thuế TNDN | | | | | 375.994.457.600 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | 10.041.717.634.357 |
| Tài sản và công nợ | 3.910.509.672.934 | 3.861.628.081.474 | 2.270.952.110.998 | (1.372.231.049) | 11.789.836.162.340 |
| Tài sản bộ phận | | | | | |
| Tài sản không phân bổ (*) | | | | | |
| Tổng tài sản | 3.910.509.672.934 | 3.861.628.081.474 | 2.270.952.110.998 | (1.372.231.049) | 21.831.553.796.697 |
| Công nợ bộ phận | 7.034.722.536.299 | 677.912.478.800 | 112.394.708.981 | (167.760.307.742) | 7.657.269.416.338 |
| Công nợ không phân bổ (*) | | | | | 6.362.421.061.582 |
| Tổng công nợ | 7.034.722.536.299 | 677.912.478.800 | 112.394.708.981 | (167.760.307.742) | 14.019.690.477.920 |

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:

| | Kinh doanh bất động sản | Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp | Hoạt động nhà hàng và hoạt động khác | Loại trừ | Đơn vị tính: VND |
|---|----------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|---------------------------|
| Doanh thu | 2.031.892.314.416 | 140.033.635.069 | 83.419.438.661 | (2.277.169.613) | 2.253.068.218.533 |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài | 2.031.892.314.416 | 140.033.635.069 | 83.419.438.661 | (2.277.169.613) | 2.253.068.218.533 |
| Giá vốn các bộ phận | 1.005.474.865.352 | 192.133.466.542 | 93.198.477.635 | (27.365.920.923) | 1.263.440.888.606 |
| Kết quả | | | | | |
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận | 1.026.417.449.064 | (52.099.831.473) | (9.779.038.974) | 25.088.751.310 | 989.627.329.927 |
| Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*) | | | | | (364.797.975.504) |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | | 624.829.354.419 |
| Chi phí thuế TNDN | | | | | (171.475.684.368) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | 453.353.670.051 |
| Tài sản và công nợ | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 7.713.216.440.515 | 2.687.778.238.180 | 1.495.247.419.312 | (89.405.128.753) | 11.806.836.969.254 |
| Tài sản không phân bổ (*) | | | | | 13.292.922.574.342 |
| Tổng tài sản | 7.713.216.440.515 | 2.687.778.238.180 | 1.495.247.419.312 | (89.405.128.753) | 25.099.759.543.596 |
| Công nợ bộ phận | 11.966.351.444.482 | 341.446.463.353 | 4.134.412.387 | (14.302.498.751) | 12.297.629.821.471 |
| Công nợ không phân bổ (*) | | | | | 5.967.710.255.637 |
| Tổng công nợ | 11.966.351.444.482 | 341.446.463.353 | 4.134.412.387 | (14.302.498.751) | 18.265.340.077.108 |

(*) 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 và các khoản tương đương 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 các khoản vay, thuế và các khoản phải nộp nhà nước, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)

| | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Khấu hao và hao mòn | 69.540.330.880 | 49.042.669.691 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 2.213.736.702 | 794.988.318 |
| Tổng cộng | 71.754.067.582 | 49.837.658.009 |

Mã số 05. (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư

| | | |
|---|--------------------------|------------------------|
| Lỗ thuần từ thanh lý tài sản cố định | 3.645.996.890 | 3.972.516.876 |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1) | (131.578.324.119) | - |
| Phân lỗ/(lãi) từ công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1) | (308.683.309.745) | 295.101.538.827 |
| Thu nhập lãi vay, cổ tức và chuyển nhượng cổ phần (Thuyết minh số 24.2; 26) | (77.893.501.099) | (78.464.429.644) |
| Tổng cộng | (514.509.138.073) | 220.609.626.059 |

Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | | |
|---|--------------------------|----------------------------|
| Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua) | - | (1.325.289.934.182) |
| Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào công ty liên kết | (390.760.000.000) | (4.032.550.000.000) |
| Tiền tạm ứng/đặt cọc mua công ty liên kết | (200.520.000.000) | (1.200.000.000.000) |
| Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các đơn vị khác | (41.895.000.000) | (52.824.400.000) |
| Tổng cộng | (633.175.000.000) | (6.610.664.334.182) |

Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | | |
|---|--------------------------|----------------------|
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác | 1.704.215.414.897 | 3.408.829.200 |
| Thu hồi tiền đặt cọc mua cổ phần | 818.750.000.000 | - |
| Tiền thu do nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty khác | 200.257.600.000 | - |
| Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản | 694.000.000.000 | - |
| Tổng cộng | 3.417.223.014.897 | 3.408.829.200 |

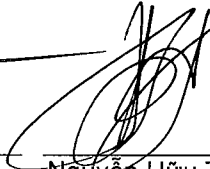
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2018