

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 65



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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 24 tháng 2 năm 2020.

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).

Vào ngày 30 tháng 10 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua nghị quyết sáp nhập Công ty vào Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ phát hành thêm 13.855.050 cổ phần phổ thông để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông còn lại (trừ cổ đông chính là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) của Công ty theo tỷ lệ 1 cổ phần của Công ty bằng 1,1 cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Sau đó, vào ngày 16 tháng 12 năm 2019, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ra quyết định số 853/QĐ-SGDHN chấp thuận hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty từ ngày 27 tháng 12 năm 2019. Vào ngày 6 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm chủ sở hữu. Sau đó, vào ngày 24 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp chuyển đổi thành công ty cổ phần với ba cổ đông.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Thiếu Hoa	Chủ tịch	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 5 năm 2019
Bà Trần Hoài An	Thành viên	
Bà Ngô Mai Chi	Thành viên	
Bà Võ Thị Phương Thảo	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

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

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



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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

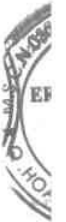
Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Thanh	Kê toán trưởng

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



Số tham chiếu: 60925119/21252283-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) và công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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




### ***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



  
Lê Đức Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.548.657.023.785</b>	<b>5.368.441.089.654</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>261.393.392.907</b>	<b>228.294.927.532</b>
111	1. Tiền		109.258.151.571	84.129.838.187
112	2. Các khoản tương đương tiền		152.135.241.336	144.165.089.345
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>151.424.278.056</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		151.424.278.056	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>846.161.961.588</b>	<b>1.276.289.569.428</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	367.649.855.644	286.440.676.921
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	125.211.195.446	270.443.186.552
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	122.000.000.000	520.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	243.228.573.014	211.656.097.311
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.927.662.516)	(12.250.391.356)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>205.044.033.023</b>	<b>3.212.765.851.896</b>
141	1. Hàng tồn kho		205.044.033.023	3.224.717.767.802
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(11.951.915.906)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>84.633.358.211</b>	<b>651.090.740.798</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	32.463.642.827	305.947.130.137
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		52.169.715.384	185.347.781.361
153	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước		-	1.136.548.501
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	158.659.280.799





BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>15.497.388.815.773</b>	<b>17.176.559.678.405</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>988.403.287.672</b>	<b>641.661.180.450</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	29	980.000.000.000	625.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	8.403.287.672	16.661.180.450
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>504.287.021.049</b>	<b>2.395.332.927.907</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	504.210.327.093	2.395.089.423.788
222	Nguyên giá		648.383.010.315	2.811.006.397.871
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(144.172.683.222)	(415.916.974.083)
227	2. Tài sản cố định vô hình		76.693.956	243.504.119
228	Nguyên giá		808.892.267	1.331.642.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(732.198.311)	(1.088.138.148)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>815.416.949.094</b>	<b>622.088.377.218</b>
231	1. Nguyên giá		968.293.570.958	731.068.815.487
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(152.876.621.864)	(108.980.438.269)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>66.424.291.733</b>	<b>1.495.922.742.666</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		66.424.291.733	1.495.922.742.666
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>12.610.441.903.151</b>	<b>11.170.635.886.501</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	10.640.842.293.851	10.940.109.257.201
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	1.949.599.609.300	210.526.629.300
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.3	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>512.415.363.074</b>	<b>850.918.563.663</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	512.396.755.443	814.440.479.666
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	18.607.631	4.798.398.875
269	3. Lợi thế thương mại		-	31.679.685.122
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.046.045.839.558</b>	<b>22.545.000.768.059</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.430.839.096.303</b>	<b>14.579.170.278.832</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.369.579.253.013</b>	<b>11.589.277.463.550</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	354.161.107.859	628.594.443.419
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	147.628.488.923	4.810.038.840.313
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	77.256.633.796	80.630.901.176
314	4. Phải trả người lao động		136.430.090	786.535.475
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	999.340.429.200	1.032.298.008.981
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	2.541.230.790.938	1.695.726.451.756
320	7. Vay ngắn hạn	20	3.249.825.372.207	3.341.202.282.430
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>61.259.843.290</b>	<b>2.989.892.815.282</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	5.135.000.000	106.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	20	-	2.839.689.903.494
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	18.3	34.633.395.312	22.576.463.810
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>9.615.206.743.255</b>	<b>7.965.830.489.227</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>9.615.206.743.255</b>	<b>7.965.830.489.227</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.851.431.011.698	1.492.293.897.307
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.561.973.981.557	4.894.880.431.683
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.894.880.431.683	4.204.787.554.193
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.667.093.549.874	690.092.877.490
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	-	376.854.410.237
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>17.046.045.839.558</b>	<b>22.545.000.768.059</b>

*Chị Hà*

*Nguyễn Hữu Thanh*



Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng

Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	7.103.361.132.494	2.262.090.855.287
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(14.714.056.595)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	7.103.361.132.494	2.247.376.798.692
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(6.225.030.450.036)	(1.934.595.285.713)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		878.330.682.458	312.781.512.979
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	1.014.268.332.877	290.730.222.868
22	7. Chi phí tài chính	25	(327.742.660.597)	(481.491.137.938)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(302.759.026.591)	(463.859.915.693)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	1.042.187.756.952	792.392.196.302
25	9. Chi phí bán hàng	26	(241.003.273.260)	(93.427.966.335)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(143.774.285.877)	(182.291.757.818)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.222.266.552.553	638.693.070.058
31	12. Thu nhập khác		8.312.511.309	20.375.774.333
32	13. Chi phí khác		(1.037.078.055)	(24.122.670.328)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		7.275.433.254	(3.746.895.995)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.229.541.985.807	634.946.174.063
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(565.631.734.216)	(104.739.946.758)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(4.779.791.243)	(244.599.255)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.659.130.460.348	529.961.628.050



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	21.1	1.667.093.549.874	690.092.877.490
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22	(7.963.089.526)	(160.131.249.440)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	13.893	5.751
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	13.893	5.751

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>2.229.541.985.807</b>	<b>634.946.174.063</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại		76.959.044.898	213.848.239.060
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		12.965.966.361	(14.104.907.885)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(697.415)	(350.045.319)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.056.455.392.414)	(1.058.917.159.841)
06	Chi phí lãi vay		325.907.235.030	478.830.881.293
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>588.918.142.267</b>	<b>254.253.181.371</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(43.681.549.473)	700.536.181.662
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		3.060.381.806.378	(1.117.406.719.134)
11	Giảm các khoản phải trả		(3.672.528.311.697)	(1.124.310.004.757)
12	Giảm chi phí trả trước		241.197.655.417	41.546.060.926
14	Tiền lãi vay đã trả		(345.474.023.635)	(403.809.776.194)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(518.531.660.731)	(312.603.999.751)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(689.717.941.474)</b>	<b>(1.961.795.075.877)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(34.369.181.350)	(392.610.476.704)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(3.106.424.278.060)	(1.990.000.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		2.998.000.000.000	1.965.000.000.000
25	Tiền chi để đầu tư mua công ty con, công ty liên kết và góp vốn vào đơn vị khác		(1.812.350.000.000)	(634.950.780.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, bán công ty con		1.554.459.036.095	3.395.423.014.897
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		1.143.500.132.749	70.811.093.566
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>742.815.709.434</b>	<b>2.413.672.851.759</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ đi vay		705.000.000.000	2.608.109.037.206
34		Tiền trả nợ gốc vay	(725.000.000.000)	(3.004.802.591.990)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(20.000.000.000)	(396.693.554.784)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		33.097.767.960	55.184.221.098
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	228.294.927.532	173.106.467.324
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		697.415	4.239.110
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	261.393.392.907	228.294.927.532

Đoàn Thị Hà  
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 24 tháng 2 năm 2020.

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).

Vào ngày 30 tháng 10 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua nghị quyết sáp nhập Công ty vào Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Theo đó, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ phát hành thêm 13.855.050 cổ phần phổ thông để hoán đổi lấy toàn bộ cổ phần sở hữu bởi các cổ đông còn lại (trừ cổ đông là chính Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) của Công ty theo tỷ lệ 1 cổ phần của Công ty bằng 1,1 cổ phần của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty sẽ được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Sau đó, vào ngày 16 tháng 12 năm 2019, Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ra quyết định số 853/QĐ-SGDHN chấp thuận hủy niêm yết cổ phiếu của Công ty từ ngày 27 tháng 12 năm 2019. Vào ngày 6 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm chủ sở hữu. Sau đó, vào ngày 24 tháng 2 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp chuyển đổi thành công ty cổ phần với ba cổ đông bao gồm Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sở hữu 98% cổ phần), Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom (sở hữu 1% cổ phần) và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển đô thị Nam Hà Nội (sở hữu 1% cổ phần).

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng, và của các hoạt động khác của 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 31 tháng 12 năm 2019 là: 2 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1 công ty con. Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tổng nợ ngắn hạn của Nhóm Công ty đã vượt tài sản ngắn hạn của Nhóm Công ty. Công ty mẹ của Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, đã cam kết sẽ hỗ trợ nguồn tài chính cần thiết để Công ty có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn trả. Dựa trên các cam kết này, Ban Giám đốc của Nhóm Công ty cho rằng việc lập báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

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

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.6 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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



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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

**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.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho 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	2 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản cố định 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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)**

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	5 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Bất động sản đầu tư khác	3 - 10 năm

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

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

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

Nhóm Công ty mua 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.

31  
 CI  
 NS  
 VI  
 CH  
 AN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

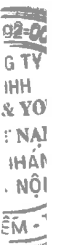
*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

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

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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.

**3.17 Tiền ứng trước khi khách hàng mua nhà**

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư*

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

*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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Cổ tức*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

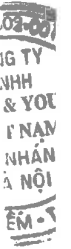
Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20. Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Nhóm Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Nhóm Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

**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.

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

***Bán Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco (“Công ty VinEco”), một công ty con***

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty VinEco cho một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.400,2 tỷ VND. Theo đó, Công ty VinEco không còn là công ty con của Nhóm Công ty. Tại ngày bán, Công ty VinEco đang sở hữu 4 công ty con bao gồm: Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo, Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai - VinEco, Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri và Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát. Thông qua giao dịch bán Công ty VinEco, Nhóm Công ty cũng gián tiếp bán các công ty con nói trên.

Lãi phát sinh từ giao dịch này là 617,7 tỷ VND được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty.

***Bán khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (“Công ty Prime Land”)***

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Prime Land cho một đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 196.5 tỷ VND, khoản lãi phát sinh từ giao dịch này là 123,3 tỷ VND được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty. Theo đó, Công ty Prime Land không còn là khoản đầu tư dài hạn khác của Nhóm Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	-	260.134.236
Tiền gửi ngân hàng	109.258.151.571	83.869.703.951
Các khoản tương đương tiền (i)	152.135.241.336	144.165.089.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>261.393.392.907</u></b>	<b><u>228.294.927.532</u></b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

- Các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn một tháng tại các Ngân hàng TMCP, hưởng lãi suất từ 4,3%/năm tới 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 4,5%/năm tới 5,5%/năm).
- Khoản tiền gửi trị giá 17,3 tỷ VND có kỳ hạn một tháng tại Ngân hàng TMCP, hưởng lãi suất 4,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 4,5%/năm).

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2020 tại Ngân hàng TMCP, hưởng lãi suất từ 5,9%/năm tới 6,8%/năm.

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	341.802.963.594	79.091.964.853
Phải thu từ hoạt động giáo dục	6.840.189.384	1.024.942.284
Phải thu từ hoạt động cho thuê	3.654.774.906	3.377.046.958
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	73.051.489.796
Phải thu từ hoạt động nông nghiệp	-	121.971.848.763
Phải thu từ hoạt động khác	15.351.927.760	7.923.384.267
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>367.649.855.644</u></b>	<b><u>286.440.676.921</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	<i>351.724.682.419</i>	<i>173.245.949.926</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>15.925.173.255</i>	<i>113.194.726.995</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.218.953.718)	(6.041.682.558)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	125.205.195.446	231.596.496.673
- Đối tác doanh nghiệp	28.929.855.882	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất quận Nam Từ Liêm	19.207.680.256	13.481.541.280
- Đối tác doanh nghiệp	10.402.871.403	19.565.388.516
- Đối tác doanh nghiệp	7.609.930.423	7.609.930.423
- Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	1.699.819.824	10.120.265.274
- Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	57.355.037.658	180.819.371.180
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 29)	6.000.000	38.846.689.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>125.211.195.446</b>	<b>270.443.186.552</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu cổ tức	153.934.578.519	-	-	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	37.406.479.225	-	29.275.671.748	-
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	30.111.525.688	-	155.318.582.971	-
Đặt cọc, ký quỹ	10.820.820.450	-	-	-
Phải thu chi hộ	10.251.990.550	-	5.814.996.086	-
Phải thu ngắn hạn khác	703.178.582	(500.000.000)	21.246.846.506	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>243.228.573.014</b>	<b>(500.000.000)</b>	<b>211.656.097.311</b>	<b>-</b>
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác	15.490.644.887		54.300.559.449	
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	227.329.368.853		157.355.537.862	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

Dài hạn	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đặt cọc, ký quỹ	-	-	10.820.820.450	-
Phải thu dài hạn khác	8.403.287.672	-	5.840.360.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.403.287.672</b>	<b>-</b>	<b>16.661.180.450</b>	<b>-</b>
Trong đó:				
Phải thu dài hạn khác		-	16.661.180.450	
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	8.403.287.672			-

**9. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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				
- Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	5.718.953.718	-	6.041.682.558	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.927.662.516</b>	<b>-</b>	<b>12.250.391.356</b>	<b>-</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Giá trị đã thực hiện Dự án BT (i)	109.438.029.953	-	46.602.390.370	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	95.364.992.670	-	21.763.801.359	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	53.671.493.718	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	-	-	3.049.491.746.485	-
Chi phí SXKD dở dang về nông nghiệp	-	-	42.972.187.814	(11.951.915.906)
Công cụ, dụng cụ	-	-	9.072.377.097	-
Hàng tồn kho khác	-	-	1.143.770.959	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>205.044.033.023</b>	<b>-</b>	<b>3.224.717.767.802</b>	<b>(11.951.915.906)</b>

- (i) Đây là giá trị đã thực hiện của một số dự án xây dựng khu công viên và hồ điều hòa tại khu vực Hà Nội theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT).



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Số đầu năm	2.462.251.571.837	302.836.942.819	25.692.525.004	9.650.950.839	10.574.407.372	2.811.006.397.871	
- Mua trong năm	-	4.804.568.076	-	-	-	4.804.568.076	
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	35.588.115.771	4.834.890.638	-	-	-	40.423.006.409	
- Giảm do bán các công ty con	(1.962.581.465.393)	(202.984.293.298)	(19.468.125.004)	(7.725.543.701)	(10.574.407.372)	(2.203.333.834.768)	
- Thanh lý	-	-	(4.517.127.273)	-	-	(4.517.127.273)	
Số cuối năm	535.258.222.215	109.492.108.235	1.707.272.727	1.925.407.138	-	648.383.010.315	
<b>Trong đó:</b>							
Đã khấu hao hết	4.184.028.591	42.275.283.410	1.707.272.727	1.925.407.138	-	50.091.991.866	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Số đầu năm	293.416.537.553	107.778.715.699	9.612.953.150	4.017.427.964	1.091.339.717	415.916.974.083	
- Khấu hao trong năm	16.515.895.507	15.923.871.420	275.654.619	148.782.993	52.903.429	32.917.107.968	
- Thanh lý	-	-	(4.517.127.273)	-	-	(4.517.127.273)	
- Giảm do bán các công ty con	(239.007.638.116)	(54.087.378.706)	(3.664.207.769)	(2.240.803.819)	(1.144.243.146)	(300.144.271.556)	
Số cuối năm	70.924.794.944	69.615.208.413	1.707.272.727	1.925.407.138	-	144.172.683.222	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	2.168.835.034.284	195.058.227.120	16.079.571.854	5.633.522.875	9.483.067.655	2.395.089.423.788	
Số cuối năm	464.333.427.271	39.876.899.822	-	-	-	504.210.327.093	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Bất động sản đầu tư khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	558.939.502.911	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	731.068.815.487	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	159.848.188.131	25.808.760.980	51.567.806.360	-	237.224.755.471	
Số cuối năm	718.787.691.042	34.301.632.091	187.470.477.132	27.733.770.693	968.293.570.958	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	50.859.668.627	206.423.952	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269	
- Khấu hao trong năm	13.610.696.775	585.157.749	24.922.406.205	4.777.922.866	43.896.183.595	
Số cuối năm	64.470.365.402	791.581.701	72.486.564.850	15.128.109.911	152.876.621.864	
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	508.079.834.284	8.286.447.159	88.338.512.127	17.383.583.648	622.088.377.218	
Số cuối năm	654.317.325.640	33.510.050.390	114.983.912.282	12.605.660.782	815.416.949.094	

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm khu trung tâm ẩm thực và hội nghị Almaz của Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside và các Khu điện tích đỗ xe của Dự án Vinhomes Gardenia và Dự án Vinhomes Skylake.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được phân giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.826.335.731	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản các dự án phục vụ nông nghiệp	-	955.932.178.235
Chi phí xây dựng cầu phần trường học, trung tâm thương mại và các hạng mục khác thuộc Dự án Vinhomes Skylake	-	472.531.531.416
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	5.597.956.002	6.896.100.809
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.424.291.733</u></b>	<b><u>1.495.922.742.666</u></b>



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc/Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Dự phòng	Giá gốc/Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Dự phòng	
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết</b> (Thuyết minh số 14.1)	<b>10.640.842.293.851</b>	-	<b>10.640.842.293.851</b>	-	<b>10.940.109.257.201</b>
- Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	9.256.057.698.734	-	9.256.057.698.734	-	9.095.286.576.013
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	1.384.784.595.117	-	1.384.784.595.117	-	1.301.657.467.986
- Công ty Việt Thăng	-	-	-	-	543.165.213.202
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b> (Thuyết minh số 14.2)	<b>1.949.599.609.300</b>	-	<b>1.949.599.609.300</b>	-	<b>210.526.629.300</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	-	73.177.020.000
- Công ty Cổ phần Vinpearl	49.087.009.300	-	49.087.009.300	-	43.687.009.300
- Công ty TNHH Vinacademy	108.000.000.000	-	108.000.000.000	-	70.257.600.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	2.895.000.000	-	2.895.000.000	-	2.895.000.000
- Công ty Prime Land	-	-	-	-	15.000.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vincom Service")	-	-	-	-	5.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	-	-	-	-	100.000.000
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	-	10.000.000	-	10.000.000
- Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	1.719.350.000.000	-	1.719.350.000.000	-	-
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b> (Thuyết minh số 14.3)	<b>20.000.000.000</b>	-	<b>20.000.000.000</b>	-	<b>20.000.000.000</b>
- Đầu tư trái phiếu	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.610.441.903.151</b>	-	<b>12.610.441.903.151</b>	-	<b>11.170.635.886.501</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết**

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

(i) Trong đó, một phần cổ phần công ty này nắm giữ bởi Nhóm Công ty đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo và bị phong tỏa cho khoản vay ngắn hạn của Nhóm Công ty và một số khoản vay của các công ty con khác trong cùng Tập đoàn và một đối tác của Nhóm Công ty.

(ii) Đây là khoản đầu tư Nhóm Công ty nắm giữ qua Công ty VinEco. Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty VinEco, theo đó Công ty VinEco không là công ty con của Nhóm công ty. Giao dịch này dẫn tới Công ty Việt Thắng cũng không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty.

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

	Đơn vị tính: VND			
	Công ty Vincom Retail	Công ty Hoàng Gia	Công ty Việt Thắng	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu năm	8.222.528.523.878	1.166.935.317.819	501.680.000.000	9.891.143.841.697
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	(501.680.000.000)	(501.680.000.000)
Số cuối năm	8.222.528.523.878	1.166.935.317.819	-	9.389.463.841.697
<b>Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Số đầu năm	872.758.052.135	134.722.150.167	41.485.213.202	1.048.965.415.504
Lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	949.353.610.771	83.127.127.131	9.707.019.050	1.042.187.756.952
Chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	(51.192.232.252)	(51.192.232.252)
Cổ tức được chia	(788.582.488.050)	-	-	(788.582.488.050)
Số cuối năm	1.033.529.174.856	217.849.277.298	-	1.251.378.452.154
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	9.095.286.576.013	1.301.657.467.986	543.165.213.202	10.940.109.257.201
Số cuối năm	9.256.057.698.734	1.384.784.595.117	-	10.640.842.293.851



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu - đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	2.448.000	2.448.000	0,82%	0,82%
Công ty Cổ phần Vinpearl (i)	1.940.078	1.287.966	0,26%	0,22%
Công ty Prime Land (ii)	-	4.517.100	-	7,53%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát Triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	-	10.000	-	0,02%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	300	300	0,5%	0,5%
Công ty TNHH Vinacademy	(*)	(*)	-	6%
Công ty Vincom Service (i)	-	(*)	-	6%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%	0,002%
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh ("Công ty Thành Phố Xanh") (iii)	68.500.000	-	10%	-

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

(i) Theo Hợp đồng sáp nhập được ký ngày 2 tháng 1 năm 2019, Công ty Vincom Service được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl, theo đó khoản đầu tư của Nhóm Công ty trong Công ty Vincom Service được chuyển sang Công ty Vinpearl. Sau giao dịch này, số cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Công ty Vinpearl tăng lên thành 0,26% tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

(ii) Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty Prime Land như đã trình bày tại Thuyết minh số 4.

(iii) Trong năm, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng 68,5 triệu cổ phần trong Công ty Thành Phố Xanh từ các đối tác cá nhân với tổng giá phí là 1.719,4 tỷ VND. Tại ngày mua, Công ty Thành Phố Xanh sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**14.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản đầu tư vào trái phiếu Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Đây là loại trái phiếu không chuyển đổi, không tài sản đảm bảo. Trái phiếu này được phát hành ngày 14 tháng 11 năm 2017 với kỳ hạn 10 năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu. Lãi suất trái phiếu cho kỳ hiện hành là từ 7,98%/năm đến 8,1%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao	6.342.310.965	234.143.728.826
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	19.317.336.207	55.616.130.511
Công cụ, dụng cụ	147.973.580	6.582.669.818
Chi phí sửa chữa lớn	4.945.113.175	1.370.732.568
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.710.908.900	8.233.868.414
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.463.642.827</u></b>	<b><u>305.947.130.137</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	511.276.340.108	663.968.741.077
Công cụ, dụng cụ	-	11.367.973.631
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.120.415.335	139.103.764.958
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>512.396.755.443</u></b>	<b><u>814.440.479.666</u></b>

(\*) Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho một phần diện tích đất thuê thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside và tiền thuê đất được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí xây dựng dự án BT liên quan tới Dự án Vinhomes Skylake.



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

#### 16.1 Phải trả người bán ngân hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán					
- Đối tác doanh nghiệp	89.460.496.549	89.460.496.549	122.740.924.290	122.740.924.290	
- Đối tác doanh nghiệp	84.027.901.538	84.027.901.538	64.709.921.493	64.709.921.493	
- Đối tác doanh nghiệp	30.795.154.239	30.795.154.239	26.089.096.510	26.089.096.510	
- Đối tác doanh nghiệp	9.142.035.983	9.142.035.983	12.704.642.083	12.704.642.083	
- Đối tác doanh nghiệp	-	-	11.465.915.607	11.465.915.607	
- Đối tác doanh nghiệp	-	-	9.329.410.861	9.329.410.861	
- Công ty Cổ phần Bê tông Hà Thanh	-	-	8.651.268.819	8.651.268.819	
- Phải trả đối tượng khác	114.180.156.595	114.180.156.595	324.992.397.096	324.992.397.096	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	26.555.362.955	26.555.362.955	47.910.866.660	47.910.866.660	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>354.161.107.859</b>	<b>354.161.107.859</b>	<b>628.594.443.419</b>	<b>628.594.443.419</b>	

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

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Bán công ty con trong kỳ	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
Thuế thu nhập cá nhân	919.187.567	570.306.583	(899.881.042)	(487.216.484)	Số cuối năm 102.396.624
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	70.838.546.747	529.836.947.836	(5.207.925.805)	(518.531.660.731)	76.935.908.047
Thuế giá trị gia tăng	302.119.683	41.229.303.901	(22.540.868)	(41.290.553.591)	218.329.125
Thuế khác	8.571.047.179	640.770.977	(8.571.047.179)	(640.770.977)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.630.901.176</b>	<b>572.277.329.297</b>	<b>(14.701.394.894)</b>	<b>(560.950.201.783)</b>	<b>77.256.633.796</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**18.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	460.636.751.594	384.202.055.497
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	335.197.093.958	106.080.087.064
Trích trước chi phí xây dựng tài sản cố định và bất động sản	123.668.580.964	62.845.553.719
Trích trước chi phí lãi vay	70.886.088.114	358.244.214.744
Chi phí nhân công thuê ngoài	-	41.967.293.809
Trích trước cho Chương trình Tri ân	-	8.891.554.664
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản	2.759.941.648	2.696.036.641
Các khoản chi phí phải trả khác	6.191.972.922	67.371.212.843
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>999.340.429.200</b>	<b>1.032.298.008.981</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi chi phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>982.585.634.679</i>	<i>714.209.738.836</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>16.754.794.521</i>	<i>318.088.270.145</i>

**18.2 Chi phí phải trả dài hạn**

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

**18.3 Dự phòng phải trả dài hạn**

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





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	1.610.168.148.483	-
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	560.257.600.000	560.257.600.000
Phải trả quỹ bảo trì	288.946.019.124	127.165.733.389
Tiền thu từ các hợp đồng của Dự án Vinhomes Skylake	-	915.653.293.977
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	81.859.023.331	92.649.824.390
	<b><u>2.541.230.790.938</u></b>	<b><u>1.695.726.451.756</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>363.890.364.404</i>	<i>1.087.956.621.991</i>
<i>Phải trả khác ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>2.177.340.426.534</i>	<i>607.769.829.765</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	5.135.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	101.000.000.000
	<b><u>5.135.000.000</u></b>	<b><u>106.135.000.000</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác dài hạn cho các bên khác</i>	<i>5.135.000.000</i>	<i>5.135.000.000</i>
<i>Phải trả khác dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>-</i>	<i>101.000.000.000</i>
(i) Số dư cuối kỳ bao gồm khoản lợi nhuận phân chia phải trả cho một công ty trong cùng Tập đoàn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một Dự án bất động sản tại Hà Nội của Nhóm Công ty.		
(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:		
▶ Khoản góp vốn 490 tỷ VND từ một công ty cùng Tập đoàn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án bất động sản tại Hà Nội; và		
▶ Khoản nhận đặt cọc 70,3 tỷ VND từ một công ty trong cùng Tập đoàn để chuyển nhượng khoản đầu tư.		

1802  
 NG T  
 TNHH  
 & Y  
 T N  
 NH  
 HÀ N  
 TIEM

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngân hàng	181.128.769.467	181.128.769.467	-	181.128.769.467	-	-	-	-
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả	36.073.512.963	36.073.512.963	-	36.073.512.963	-	-	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1)	-	-	2.598.786.224.207	3.960.852.000	2.594.825.372.207	2.594.825.372.207	2.594.825.372.207	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.124.000.000.000	3.124.000.000.000	810.000.000.000	3.279.000.000.000	655.000.000.000	655.000.000.000	655.000.000.000	
	<b>3.341.202.282.430</b>	<b>3.341.202.282.430</b>	<b>3.408.786.224.207</b>	<b>3.500.163.134.430</b>	<b>3.249.825.372.207</b>	<b>3.249.825.372.207</b>	<b>3.249.825.372.207</b>	
<b>Vay dài hạn</b>								
Vay ngân hàng	264.051.887.726	264.051.887.726	-	264.051.887.726	-	-	-	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 20.1)	2.575.638.015.768	2.575.638.015.768	10.786.192.800	2.586.424.208.568	-	-	-	-
	<b>2.839.689.903.494</b>	<b>2.839.689.903.494</b>	<b>10.786.192.800</b>	<b>2.850.476.096.294</b>	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.180.892.185.924</b>	<b>6.180.892.185.924</b>	<b>3.419.572.417.007</b>	<b>6.350.639.230.724</b>	<b>3.249.825.372.207</b>	<b>3.249.825.372.207</b>	<b>3.249.825.372.207</b>	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.1 Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn	Tài sản đảm bảo
Loại phát hành theo mệnh giá		2.600.000.000.000	9,2%/năm áp dụng cho 2 kỳ hạn tính lãi đầu tiên (mỗi kỳ 6 tháng); mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất tính lãi là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25%. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, lãi suất 10,10%/năm.	Đáo hạn vào tháng 4 năm 2020	(i)
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ		(5.174.627.793)			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.594.825.372.207</b>			

(i) Khoản trái phiếu này được phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại miền Trung của một công ty trong Tập đoàn và cổ phần niêm yết của một công ty trong Tập đoàn mà Công ty nắm giữ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.204.787.554.193	432.526.579.488	536.985.659.677	6.376.101.543.358
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	690.092.877.490	-	(160.131.249.440)	529.961.628.050
- Bán công ty liên kết trong năm	-	-	-	1.059.767.317.819	-	1.059.767.317.819
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>4.894.880.431.683</b>	<b>1.492.293.897.307</b>	<b>376.854.410.237</b>	<b>7.965.830.489.227</b>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.894.880.431.683	1.492.293.897.307	376.854.410.237	7.965.830.489.227
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	1.667.093.549.874	-	(7.963.089.526)	1.659.130.460.348
- Bán công ty con trong năm	-	-	-	359.137.114.391	(368.891.320.711)	(9.754.206.320)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.843.750.000</b>	<b>6.561.973.981.557</b>	<b>1.851.431.011.698</b>	<b>-</b>	<b>9.615.206.743.255</b>

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Cổ phiếu phổ thông**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu thường
Vốn góp	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.199.958.000.000</b>	<b>1.199.958.000.000</b>

**22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vào ngày 1 tháng 1</b>	<b>376.854.410.237</b>	<b>536.985.659.677</b>
Bán công ty con trong năm	(7.963.089.526)	-
Lỗi được chia	(368.891.320.711)	(160.131.249.440)
<b>Vào ngày 31 tháng 12</b>	<b>-</b>	<b>376.854.410.237</b>

**23. DOANH THU**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>7.103.361.132.494</b>	<b>2.262.090.855.287</b>
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.805.475.008.264	1.220.598.685.524
Doanh thu từ hoạt động giáo dục	96.133.842.924	74.731.706.176
Doanh thu từ hoạt động nông nghiệp	92.364.197.687	815.058.458.311
Doanh thu từ hoạt động cho thuê, các dịch vụ có liên quan tới hoạt động cho thuê và doanh thu từ các dịch vụ khác	109.388.083.619	151.702.005.276
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(14.714.056.595)</b>
Giảm giá hàng bán	-	(14.714.056.595)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>7.103.361.132.494</b>	<b>2.247.376.798.692</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	7.009.183.149.862	1.401.697.730.759
Doanh thu đối với các bên liên quan	94.177.982.632	845.679.067.933



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	692.781.914.394	165.632.933.229
Cổ tức được chia	193.907.078.519	22.278.520.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	127.578.642.549	102.457.212.735
Doanh thu hoạt động tài chính khác	697.415	361.556.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.014.268.332.877</u></b>	<b><u>290.730.222.868</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.024.011.003.924	769.883.015.219
Giá vốn từ hoạt động nông nghiệp	75.330.358.021	1.017.871.387.256
Giá vốn hoạt động giáo dục	21.576.644.018	27.662.070.046
Giá vốn từ hoạt động cho thuê, các dịch vụ có liên quan tới hoạt động cho thuê và giá vốn từ các dịch vụ khác	104.112.444.073	119.178.813.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.225.030.450.036</u></b>	<b><u>1.934.595.285.713</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	302.759.026.591	463.859.915.693
Chi phí phát hành trái phiếu	23.148.208.439	14.970.965.600
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.615.519.794
Chi phí tài chính khác	1.835.425.567	1.044.736.851
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>327.742.660.597</u></b>	<b><u>481.491.137.938</u></b>



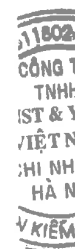
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	238.755.514.011	87.718.929.163
Chi phí nhân công	573.373.871	5.475.958.782
Chi phí bán hàng khác	1.674.385.378	233.078.390
	<b>241.003.273.260</b>	<b>93.427.966.335</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.637.410.568	46.612.709.728
Chi phí từ thiện	30.000.000.000	-
Chi phí nhân công	11.877.697.516	91.289.437.169
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.259.177.793	44.389.610.921
	<b>143.774.285.877</b>	<b>182.291.757.818</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.777.559.137</b>	<b>275.719.724.153</b>

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.881.839.081.439	2.014.413.365.078
Chi phí dịch vụ mua ngoài	313.456.530.392	263.706.628.313
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	76.959.044.898	213.848.239.060
Chi phí nguyên vật liệu	67.931.334.019	579.325.540.671
Chi phí nhân công	12.451.071.387	375.372.197.495
Chi phí khác	117.254.548.692	69.063.059.322
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.469.891.610.827</b>	<b>3.515.729.029.939</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Nhóm Công ty trong năm là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2018: 20%); ngoại trừ các trường hợp sau đây:

Công ty VinEco, Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco - Tam Đảo, Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco, Công ty TNHH Nông nghiệp VinEco Sagri áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15% cho thu nhập chịu thuế từ các hoạt động nông nghiệp.

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	565.631.734.216	104.579.987.718
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	159.959.040
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.779.791.243	244.599.255
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>570.411.525.459</b>	<b>104.984.546.013</b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.229.541.985.807</b>	<b>634.946.174.063</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	445.908.397.161	126.989.234.813
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chia sẻ doanh thu hợp tác kinh doanh	432.033.629.503	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	44.524.147.726	87.071.564.935
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	12.894.681.990
Điều chỉnh chi phí khác	9.500.576.071	72.058.425.147
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(208.437.551.390)	(158.478.439.260)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(113.849.016.879)	(26.315.664.824)
Cổ tức nhận được	(38.781.415.704)	(4.455.704.000)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	159.959.040
Lỗ năm trước chuyển sang	(487.241.029)	(4.939.511.828)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>570.411.525.459</b>	<b>104.984.546.013</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



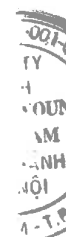
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.229.541.985.807</b>	<b>634.946.174.063</b>
<b>Các điều chỉnh (tăng)/giảm lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chia sẻ doanh thu hợp tác kinh doanh	2.160.168.147.516	-
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong năm giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	64.473.409.950
Chi phí không được khấu trừ khác	23.603.924.142	359.069.129.464
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết	(1.042.187.756.952)	(792.392.196.302)
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(569.245.084.394)	(131.578.324.119)
Cổ tức được chia	(193.907.078.519)	(22.278.520.000)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>2.607.974.137.600</b>	<b>112.239.673.056</b>
<i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>2.661.771.384.923</i>	<i>316.413.414.062</i>
<i>Lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh khác của Nhóm Công ty</i>	<i>168.823.491.304</i>	<i>231.184.083.668</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(222.620.738.627)</i>	<i>(435.357.824.674)</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(2.436.205.147)</i>	<i>(24.697.559.141)</i>
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>2.828.158.671.080</b>	<b>522.899.938.589</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>565.631.734.216</b>	<b>104.579.987.718</b>
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	159.959.040
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành sau điều chỉnh</b>	<b>565.631.734.216</b>	<b>104.739.946.758</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	70.838.546.747	275.937.551.926
Điều chỉnh thuế TNDN phải trả do ghi nhận thiếu năm trước	-	1.176.351.629
Thuế TNDN tăng do mua bán công ty con	(5.207.925.805)	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	23.888.656.667	11.703.553.421
Thuế TNDN tạm nộp trong năm trước cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong năm	(59.683.443.047)	(10.114.857.236)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(518.531.660.731)	(312.603.999.751)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b> <i>(Thuyết minh số 17)</i>	<b>76.935.908.047</b>	<b>70.838.546.747</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được trừ	-	4.779.791.243	(4.779.791.243)	290.030.610
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.607.631	18.607.632	-	(534.629.865)
	<b>18.607.631</b>	<b>4.798.398.875</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>			<b>(4.779.791.243)</b>	<b>(244.599.255)</b>

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động bất động sản và hoạt động khác với tổng giá trị là 203.865.657.118 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.171.675.992.853 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh từ hoạt động khác trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Lỗ giảm đi do bán công ty con	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
2015	2020	70.510.806.819	5.110.487.365	65.400.319.454	-
2016	2021	306.314.793.912	1.392.176.768	304.922.617.144	-
2017	2022	373.276.782.951	9.717.756.517	363.559.026.434	-
2018	2023	435.357.824.674	-	435.357.824.674	-
2019 (*)	2024	222.620.738.627	-	18.755.081.509	203.865.657.118
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.408.080.946.983</b>	<b>16.220.420.650</b>	<b>1.187.994.869.215</b>	<b>203.865.657.118</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và công ty con năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	-	-	360.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	-	-	(360.000.000.000)
		Đi vay	(10.000.000.000)	(4.241.000.000.000)	(4.241.000.000.000)
		Trả gốc vay	685.000.000.000	2.270.000.000.000	2.270.000.000.000
		Phí dịch vụ quản lý và phí thương hiệu phải trả	(78.808.188.537)	(12.953.565.530)	(12.953.565.530)
		Phí dịch vụ quản lý và phí thương hiệu đã trả	162.074.900.865	97.966.352.320	97.966.352.320
		Thu tiền chuyển nhượng công viên khủng long	-	-	(67.975.103.621)
		Chi phí lãi vay phải trả	-	-	(236.400.459.669)
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	334.583.616.683	3.631.377.814.385	3.631.377.814.385
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(326.452.809.206)	(3.671.254.725.341)	(3.671.254.725.341)
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	-	1.665.550.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	385.875.000.000	(1.665.550.000.000)	(1.665.550.000.000)
		Phải thu theo nghĩa vụ thế chấp tài sản	-	-	-
		Thu tiền theo nghĩa vụ thế chấp tài sản	(385.875.000.000)	-	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay	-	-	1.400.000.000.000
		Trả gốc vay	-	-	(1.400.000.000.000)
		Cho vay	1.195.000.000.000	-	-
		Thu hồi tiền cho vay	(1.193.000.000.000)	-	-
		Phải thu lãi vay	26.063.753.424	-	-
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty cùng Tập đoàn	Cổ tức được chia phải thu	153.934.578.519	-	-

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu bán hàng hóa nông nghiệp Thu tiền bán hàng hóa nông nghiệp	- -	795.202.349.080 (686.859.282.549)
		Cho vay	1.405.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	(1.405.000.000.000)	(160.000.000.000)
		Phải thu lãi vay	34.075.479.454	-
		Thu hồi lãi vay	(34.075.479.454)	-
		Phải trả cung cấp vật tư	-	(220.512.527.431)
		Trả tiền cung cấp vật tư	-	204.220.896.836
		Phải trả phí quản lý tư vấn bán nhà	-	(32.876.076.940)
		Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	-	198.112.540.715
Công ty CP Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư Phải thu cổ tức Đã thu cổ tức	(19.955.734.317) 788.582.488.050 (788.582.488.050)	- - -
Công ty Hoàng Gia	Công ty liên kết	Phải thu doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác đầu tư Đã thu doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác đầu tư	16.128.048.687 (16.128.048.687)	- -
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Phải thu lãi vay Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư Thu tiền từ chuyển nhượng khoản đầu tư Phải thu cho thuê địa điểm kinh doanh Thu tiền cho thuê địa điểm kinh doanh	980.000.000.000 8.403.287.672 1.400.165.000.000 (1.400.165.000.000) 38.948.880.564 (35.834.447.428)	- - - - 40.524.563.493 (37.147.516.535)

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes")	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi tiền cho vay Thu hồi lãi vay Phải thu lãi vay Kết chuyển khoản vay từ Công ty Tân Liên Phát sang sau sáp nhập Chi hộ phải trả Chi hộ đã trả Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư Đã trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư Phí quản lý đã trả Phí quản lý phải trả Kết chuyển lãi vay phải thu khi sáp nhập Công ty Tân Liên Phát	250.000.000.000 (1.523.000.000.000) (44.815.543.385) 51.562.849.315 - (13.003.049.601) 17.890.961.399 (2.160.168.148.483) 552.862.497.223 161.634.105.706 (164.863.663.525) -	1.015.000.000.000 (1.740.000.000.000) - 88.961.582.957 1.630.000.000.000 -
Công ty TNHH Kinh Doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Phải thu lãi vay	37.198.301.630 (49.114.406.714) -	29.592.222.223 57.000.110.186 (76.419.452.139) 227.279.200.000 130.000.000.000 (27.021.600.000) 27.769.600.000 (27.769.600.000) (490.000.000.000) (39.000.000.000) 39.000.000.000
			120.000.000.000 3.787.397.261	- -

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi tiền cho vay	40.000.000.000 (40.000.000.000)	<i>Năm trước</i> -
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay	(50.000.000.000) 50.000.000.000	-
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả	(575.000.000.000) 50.000.000.000 (12.455.753.425)	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả	(175.000.000.000) 45.000.000.000 (4.299.041.096) -	- 1.428.000.000.000 (4.998.000.000) 99.589.388.888

Ngoài các giao dịch nêu trên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 Công ty đã dùng một phần cổ phần trong Công ty Cổ phần Vincom Retail để cầm cố làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Công ty và các công ty con khác trong cùng Tập đoàn, như đã trình bày tại Thuyết minh số 14.1.

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

Trong năm, Công ty đã phát sinh các khoản đi vay, cho vay không có tài sản thế chấp từ các bên liên quan với lãi suất là 9%/năm.

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền mà các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2018: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

B09-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>					
Công ty Hoàng Gia	Công ty liên kết	Phải thu phí sử dụng hầm	5.716.318.684	-	
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu doanh thu chia sẻ hợp đồng hợp tác đầu tư	6.840.189.384	969.452.713	
Công ty Cổ Phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ hoạt động cho thuê	3.245.740.047	3.377.046.958	
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ hoạt động bán hàng	-	108.434.066.531	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu phí dịch vụ	122.925.110	414.160.793	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>15.925.173.225</b>	<b>113.194.726.995</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>					
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí vật tư	-	26.280.016.501	
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước phí dịch vụ quản lý tổng thầu	-	11.535.634.487	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước chi phí	6.000.000	-	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước cho hàng hóa dịch vụ khác	-	1.031.038.891	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.000.000</b>	<b>38.846.689.879</b>	



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>					
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu dòng tiền tập trung	37.406.479.225	30.125.565.742	
Công ty CP Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu tiền lợi nhuận phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.797.358.125	-	
		Chi hộ phải thu	97.120.406	-	
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu cổ tức	153.934.578.519	-	
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	-	121.252.694.070	
		Phải thu thu hộ tiền điện, nước	1.486.992.394	5.049.264.902	
Công ty TNHH Kinh Doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	3.787.397.261	-	
Công ty Hoàng Gia	Công ty cùng liên kết	Phải thu thu hộ tiền điện, nước	787.202.573	-	
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	26.063.753.424	-	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu khác	968.486.926	928.013.148	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>227.329.368.853</b>	<b>157.355.537.862</b>	
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>					
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	8.403.287.672	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.403.287.672</b>	<b>-</b>	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>						
Công ty TNHH Kinh Doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 10 năm 2020	120.000.000.000	-
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 9 năm 2019	-	520.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh Doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 10 năm 2020	2.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>122.000.000.000</b>	<b>520.000.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>						
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 1 năm 2021	940.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 2 năm 2021	40.000.000.000	-
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 2 năm 2020	-	625.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>980.000.000.000</b>	<b>625.000.000.000</b>

Đơn vị tính: VND

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi hộ phải trả	18.880.849.931	-	-
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	1.459.607.114	-
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí quản lý	7.664.840.724	14.182.218.471	-
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa	-	352.606.277	-
	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	30.891.310.721	-
	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	9.672.300	1.025.124.077	-
			<b>26.555.362.955</b>	<b>47.910.866.660</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>					
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>					
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	12.455.753.425	-	-
Công ty Cổ phần Đô Thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	4.299.041.096	-	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	299.513.828.936	-
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Mua vật tư phải trả	-	9.682.886.545	-
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phí quản lý	-	8.891.554.664	-
			<b>16.754.794.521</b>	<b>318.088.270.145</b>	
			<b>TỔNG CỘNG</b>		

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí lãi vay phải trả	-	1.190.575.346	
Công ty CP Vincom Retail	Công ty liên kết	Chi hộ phải trả	38.718.074	-	
Công ty Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.257.600.000	70.257.600.000	
		Phải trả đặt cọc hợp tác kinh doanh	490.000.000.000	490.000.000.000	
		Phải trả thu hộ phí điện nước	6.866.840.182	4.077.607.963	
		Phải trả tiền lợi nhuận phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.610.168.148.483	-	
		Phải trả khác	2.834.442	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	11.132.000.000	
		Phải trả khác	-	250.168.224	
Quý Thiện Tâm	Đơn vị cùng Chủ sở hữu	Chi phí chi hộ phải trả	-	30.000.000.000	
Các công ty khác cùng Tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	6.285.353	861.878.232	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.177.340.426.534</b>	<b>607.769.829.765</b>	
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>					
Công ty CP Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả khác	-	101.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>101.000.000.000</b>	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay	Đơn vị tính: VND
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>						
Công ty CP Đô Thị Du lịch Cần Giờ	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 11 năm 2020	130.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 11 năm 2020	525.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>655.000.000.000</b>	
Chi tiết các khoản đi vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:						
Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư gốc vay	Đơn vị tính: VND
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>						
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9%	Không có	Tháng 6 năm 2019	2.435.000.000.000	
		9%	Không có	Tháng 1 năm 2019	675.000.000.000	
		9%	Không có	Tháng 6 năm 2019	14.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>3.124.000.000.000</b>	

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

Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Lương và thưởng	1.381.818.461	1.245.855.097	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.381.818.461</b>	<b>1.245.855.097</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.667.093.549.874	690.092.877.490
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>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</b>	<b><u>1.667.093.549.874</u></b>	<b><u>690.092.877.490</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm do	-	-
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	-	-
<i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-
<b>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.</b>	<b><u>119.995.800</u></b>	<b><u>119.995.800</u></b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.893	5.751
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	13.893	5.751

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG  
 :NST  
 VIỆC  
 CHI  
 HÍ  
 1/ N KII

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Nhóm Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	4.805.303.836	6.355.390.483
Trên 1 - 5 năm	19.221.215.346	25.700.148.271
Trên 5 năm	<u>460.195.613.916</u>	<u>316.702.908.837</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>484.222.133.098</u></b>	<b><u>348.758.447.591</u></b>

**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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	60.704.056.920	36.840.512.268
Trên 1 - 5 năm	<u>101.693.761.198</u>	<u>110.521.536.804</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>162.397.818.118</u></b>	<b><u>147.362.049.072</u></b>

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

#### Các cam kết về xây dựng

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2015/HĐBT ký ngày 9 tháng 4 năm 2015 và Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 7 tháng 7 năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và Nhóm Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 669 tỷ VND.

#### Các cam kết liên quan đến chi phí sử dụng đất

Theo các quyết định và thông báo của các Cơ quan nhà nước, tổng số tiền sử dụng đất và thuê đất Nhóm Công ty còn phải thanh toán cho các dự án Nhóm Công ty nắm giữ là 448 tỷ VND. Số tiền này có thể sẽ được cân trừ với chi phí xây dựng Dự án BT theo cam kết đã trình bày ở trên.

#### Các cam kết khác

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại Dự án Vinhomes 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 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.

12-06  
 S TY  
 HH  
 YOI  
 NAM  
 HAN  
 NOI  
 1-1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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





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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

#### Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu	6.805.475.008.264	92.364.197.687	205.521.926.543	-	7.103.361.132.494
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	6.805.475.008.264	92.364.197.687	205.521.926.543	-	7.103.361.132.494
Doanh thu từ bán hàng cho nội bộ	-	-	-	-	-
Giá vốn các bộ phận	6.024.011.003.924	75.330.358.021	125.689.088.091	-	6.225.030.450.036
Kết quả	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	781.464.004.340	17.033.839.666	79.832.838.452	-	878.330.682.458
Thu nhập không phân bổ (*)	-	-	-	-	1.351.211.303.349
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	2.229.541.985.807
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	570.411.525.459
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>	-	-	-	-	<b>1.659.130.460.348</b>
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	757.359.136.788	-	1.866.423.457.759	-	2.623.782.594.547
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	-	14.422.263.245.011
<b>Tổng tài sản</b>	<b>757.359.136.788</b>	-	<b>1.866.423.457.759</b>	-	<b>17.046.045.839.558</b>
Công nợ bộ phận	3.937.261.502.719	-	6.426.950.410	-	3.943.688.453.129
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	-	3.487.150.643.174
<b>Tổng công nợ</b>	<b>3.937.261.502.719</b>	-	<b>6.426.950.410</b>	-	<b>7.430.839.096.303</b>

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

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

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào tháng 2 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam chính thức công bố về dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona gây ra ("Dịch Covid-19"). Kể từ đó đến nay, diễn biến phức tạp của Dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty đang xây dựng và đề ra một số giải pháp nhằm cắt giảm chi phí, điều tiết lại hoạt động kinh doanh trong thời gian Dịch Covid-19 diễn ra, cũng như đang trong quá trình đánh giá ảnh hưởng của Dịch Covid-19 đến hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trong năm 2020.

Ngoài sự kiện nêu trên và sự kiện phát sinh liên quan đến việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp như đã trình bày tại Thuyết minh số 1, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Đoàn Thị Hà  
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

