

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2019



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 59

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 Kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) trong kỳ hiện tại là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động cho thuê, 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 Kinh doanh.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Hoà An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60925119/20508113-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

10881
CƠ
T
NST
VIỆ
CHI
F
ĐẢN K

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

02-6
IG TỶ
VHH
& YC
T N
NHÁ
A N
IEM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.001.354.311.193	5.368.441.089.654
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.072.460.188.880	228.294.927.532
111	1. Tiền		923.929.448.089	84.129.838.187
112	2. Các khoản tương đương tiền		148.530.740.791	144.165.089.345
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	91.771.985.939	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		91.771.985.939	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.733.962.691.885	1.276.289.569.428
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	310.455.863.235	286.440.676.921
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	106.062.262.739	270.443.186.552
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	1.712.000.000.000	520.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	616.463.193.568	211.656.097.311
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(11.018.627.657)	(12.250.391.356)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.894.987.511.157	3.212.765.851.896
141	1. Hàng tồn kho		1.894.987.511.157	3.224.717.767.802
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(11.951.915.906)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		208.171.933.332	651.090.740.798
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	175.401.327.924	305.947.130.137
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		32.770.605.408	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	16	-	158.659.280.799

THC
UNI
VI
JH
T.P.T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019



Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.611.152.896.659	17.176.559.678.405
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		371.598.356.164	641.661.180.450
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	30	370.000.000.000	625.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.598.356.164	16.661.180.450
220	II. Tài sản cố định		468.828.876.393	2.395.332.927.907
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	468.680.944.650	2.395.089.423.788
222	Nguyên giá		607.672.563.103	2.811.006.397.871
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(138.991.618.453)	(415.916.974.083)
227	2. Tài sản cố định vô hình		147.931.743	243.504.119
228	Nguyên giá		808.892.268	1.331.642.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(660.960.525)	(1.088.138.148)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	936.110.624.049	622.088.377.218
231	1. Nguyên giá		1.065.896.142.419	731.068.815.487
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(129.785.518.370)	(108.980.438.269)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	112.263.168.455	1.495.922.742.666
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		112.263.168.455	1.495.922.742.666
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	10.198.108.834.753	11.170.635.886.501
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		10.040.859.225.453	10.940.109.257.201
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		137.249.609.300	210.526.629.300
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		524.243.036.845	850.918.563.663
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	524.224.429.214	814.440.479.666
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	18.607.631	4.798.398.875
269	3. Lợi thế thương mại		-	31.679.685.122
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.612.507.207.852	22.545.000.768.059

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.744.563.291.562	14.579.170.278.832
310	I. Nợ ngắn hạn		9.689.751.783.933	11.589.277.463.550
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	465.290.055.888	628.594.443.419
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	3.318.222.161.784	4.810.038.840.313
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	249.250.897.083	80.630.901.176
314	4. Phải trả người lao động		75.302.671	786.535.475
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19.1	983.177.032.331	1.032.298.008.981
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	2.087.312.125.608	1.695.726.451.756
320	7. Vay ngắn hạn	21	2.586.424.208.568	3.341.202.282.430
330	II. Nợ dài hạn		54.811.507.629	2.989.892.815.282
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	5.135.000.000	106.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	21	-	2.839.689.903.494
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	19.3	28.185.059.651	22.576.463.810
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.867.943.916.290	7.965.830.489.227
410	I. Vốn chủ sở hữu		8.867.943.916.290	7.965.830.489.227
411	1. Vốn cổ phần đã góp	22.1	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	22.1	1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	22.1	1.851.431.011.698	1.492.293.897.307
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	5.814.711.154.592	4.894.880.431.683
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		4.894.880.431.683	4.204.787.554.193
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		919.830.722.909	690.092.877.490
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	-	376.854.410.237
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.612.507.207.852	22.545.000.768.059

Đoàn Thị Hà
 Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
 Kế toán trưởng


 Trần Hoài An
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.396.544.398.877	1.521.108.223.321
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.396.544.398.877	1.521.108.223.321
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(3.018.113.148.681)	(1.229.865.933.428)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		378.431.250.196	291.242.289.893
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	774.206.894.190	211.035.226.480
22	7. Chi phí tài chính	26	(164.867.650.464)	(253.254.261.272)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(164.867.438.235)	(251.365.030.545)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	14.1	442.204.688.554	308.683.309.745
25	9. Chi phí bán hàng	27	(108.184.660.384)	(74.018.029.476)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(122.318.964.815)	(65.869.958.780)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.199.471.557.277	417.818.576.590
31	12. Thu nhập khác		3.483.652.265	10.149.819.482
32	13. Chi phí khác		(1.037.077.749)	(9.645.598.453)
40	14. Lợi nhuận khác		2.446.574.516	504.221.029
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.201.918.131.793	418.322.797.619
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(285.270.707.166)	(42.131.920.132)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(4.779.791.244)	(196.419.887)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		911.867.633.383	375.994.457.600

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	22.1	919.830.722.909	427.089.397.388
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	(7.963.089.526)	(51.094.939.788)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	7.666	3.559
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	7.666	3.559

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.201.918.131.793	418.322.797.619
	<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		44.098.511.575	71.754.067.582
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		-	(13.924.093.373)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.216.411.582.744)	(514.509.138.073)
06	Chi phí lãi vay	26	164.867.438.235	251.365.030.545
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		194.472.498.859	213.008.664.300
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(257.162.450.254)	165.036.977.271
10	Giảm hàng tồn kho		1.470.998.811.415	67.844.045.568
11	Giảm các khoản phải trả		(911.724.879.853)	(1.768.977.042.199)
12	Giảm chi phí trả trước		109.590.499.187	83.293.002.994
14	Tiền lãi vay đã trả		(211.982.156.379)	(261.414.811.774)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(87.782.378.852)	(283.821.850.847)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		306.409.944.123	(1.785.031.014.687)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(102.921.566.787)	(311.543.556.414)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi		(1.201.771.985.939)	(765.000.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi		173.000.000.000	790.000.000.000
25	Tiền chi để đầu tư mua công ty con, công ty liên kết và góp vốn vào đơn vị khác		-	(633.175.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, bán công ty con		1.554.459.036.095	3.417.223.014.897
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		789.989.833.856	47.665.121.151
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.212.755.317.225	2.545.169.579.634

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ đi vay		-	2.041.048.892.779
34		Tiền trả nợ gốc vay	(675.000.000.000)	(2.620.410.935.211)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(675.000.000.000)	(579.362.042.432)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		844.165.261.348	180.776.522.515
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		228.294.927.532	173.106.467.324
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.072.460.188.880	353.882.989.839

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 Kinh doanh sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp hoạt động giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học, cung cấp hoạt động cho thuê, 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 Kinh doanh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là: 2 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty có 1 công ty con. Thông tin chi tiết về công ty con và tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty trong công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm (“Công ty Công viên Trung tâm”)	100,00	100,00	P900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản

Tại ngày 30 tháng 6 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả bằng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự kiến phát sinh chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *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 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	3 - 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 khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm
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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí 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 trả tiền một lần trích trước thuộc Dự án Vinhomes Sky Lake. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, thì khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

- ▶ Tài sản và nợ 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 giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng với giá trị tài sản thuần của Nhóm 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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 giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

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

06
Y
I
O
AN
AN
O
I
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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 kỳ được phản ánh trong khoản mục "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 được ghi nhận.

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

Doanh thu cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn 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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.20. Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

3.22 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 1.400.165.000.000 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 giữa niên độ 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 cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 196.493.850.000 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty. Theo đó, Công ty Prime Land không còn là khoản đầu tư dài hạn khác của Nhóm Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	-	260.134.236
Tiền gửi ngân hàng	923.929.448.089	83.869.703.951
Các khoản tương đương tiền (i)	148.530.740.791	144.165.089.345
TỔNG CỘNG	<u>1.072.460.188.880</u>	<u>228.294.927.532</u>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm:

- Các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ một đến ba tháng tại các Ngân hàng TMCP, hưởng lãi suất từ 4,3%/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 4,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 4,5%/năm). Khoản tiền gửi này đang được phong tỏa liên quan đến việc ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án của Nhóm Công ty.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30 tháng 6 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 6,4%/năm tới 6,8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	267.138.955.343	79.091.964.853
Phải thu từ hoạt động giáo dục	30.738.621.795	1.024.942.284
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	4.676.661.391	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	7.901.624.706	7.923.384.267
TỔNG CỘNG	<u>310.455.863.235</u>	<u>286.440.676.921</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	249.175.993.710	173.245.949.926
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	61.279.869.525	113.194.726.995
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(6.041.682.558)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán	106.056.262.739	231.596.496.673
<i>Trung tâm Phát triển Quỹ đất quận Nam Từ Liêm</i>	19.207.680.256	13.481.541.280
<i>Đối tác doanh nghiệp</i>	12.042.661.534	879.152.416
<i>Đối tác doanh nghiệp</i>	8.793.354.301	15.983.491.276
<i>Đối tác doanh nghiệp</i>	5.633.574.911	8.749.912.496
<i>Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An</i>	1.629.874.130	10.120.265.274
<i>Các khoản trả trước khác</i>	58.749.117.607	182.382.133.931
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 30)	6.000.000	38.846.689.879
TỔNG CỘNG	<u>106.062.262.739</u>	<u>270.443.186.552</u>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

Ngắn hạn	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi cho vay và lãi tiền gửi phải thu	195.838.065.128	-	155.318.582.971	-
Đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	10.820.820.450	-	-	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	9.972.120.543	-	29.275.671.748	-
Phải thu cổ tức	4.950.000.000	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác (i)	394.882.187.447	-	27.061.842.592	-
TỔNG CỘNG	616.463.193.568	-	211.656.097.311	-
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu ngắn hạn khác	14.442.427.061		54.300.559.449	
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	602.020.766.507		157.355.537.862	
Dài hạn	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đặt cọc, ký quỹ dài hạn	-	-	10.820.820.450	-
Phải thu dài hạn khác	1.598.356.164	-	5.840.360.000	-
TỔNG CỘNG	1.598.356.164	-	16.661.180.450	-
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu dài hạn khác		-	16.661.180.450	
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.598.356.164		-	

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 chủ yếu bao gồm 385.875.000.000 VND tiền cổ tức đã nhận đang nằm trong tài khoản phong tỏa theo nghĩa vụ đảm bảo cho khoản vay dài hạn của một công ty trong cùng Tập đoàn. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty đã được hoàn trả lại số tiền này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán và trả trước cho người bán chưa thu hồi				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	6.041.682.558	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
TỔNG CỘNG	11.018.627.657	-	12.250.391.356	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1.847.247.478.890	-	21.763.801.359	-
Giá trị đã thực hiện Dự án BT (i)	47.499.021.867	-	46.602.390.370	-
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	-
TỔNG CỘNG	1.894.987.511.157	-	3.224.717.767.802	(11.951.915.906)

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	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
- Giảm do bán các công ty con trong kỳ	(1.962.581.465.393)	(202.984.293.298)	(19.468.125.004)	(7.725.543.701)	(10.574.407.372)	(2.203.333.834.768)
Số cuối kỳ	499.670.106.444	99.852.649.521	6.224.400.000	1.925.407.138	-	607.672.563.103
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.184.028.591	42.275.283.410	6.224.400.000	1.925.407.138	-	54.609.119.139
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	293.416.537.553	107.778.715.699	9.612.953.150	4.017.427.964	1.091.339.717	415.916.974.083
- Khấu hao trong kỳ	10.718.235.523	12.023.339.362	275.654.619	148.782.993	52.903.429	23.218.915.926
- Giảm do bán các công ty con trong kỳ	(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 kỳ	65.127.134.960	65.714.676.355	6.224.400.000	1.925.407.138	-	138.991.618.453
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	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 kỳ	434.542.971.484	34.137.973.166	-	-	-	468.680.944.650

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tài sản khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	8.492.871.111	558.939.502.911	135.902.670.772	27.733.770.693	731.068.815.487
- Đầu tư XDCB hoàn thành	25.808.760.980	216.972.112.533	92.046.453.419	-	334.827.326.932
Số cuối kỳ	34.301.632.091	775.911.615.444	227.949.124.191	27.733.770.693	1.065.896.142.419
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	206.423.952	50.859.668.627	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269
- Khấu hao trong kỳ	1.705.274.713	8.121.268.102	8.838.981.158	2.139.556.128	20.805.080.101
Số cuối kỳ	1.911.698.665	58.980.936.729	56.403.139.803	12.489.743.173	129.785.518.370
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	8.286.447.159	508.079.834.284	88.338.512.127	17.383.583.648	622.088.377.218
Số cuối kỳ	32.389.933.426	716.930.678.715	171.545.984.388	15.244.027.520	936.110.624.049

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm khu trung tâm ẩm thực và hội nghị Almaz và các khu diện tích đỗ xe của dự án Vinhomes Gardenia.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
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 thuộc Dự án Vinhomes Skylake	41.427.818.703	472.531.531.416
Dự án phòng khám đa khoa trên khu đất H1-YT	60.562.932.206	60.562.932.206
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	10.272.417.546	6.896.100.809
TỔNG CỘNG	<u>112.263.168.455</u>	<u>1.495.922.742.666</u>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc		Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	10.040.859.225.453	-	10.040.859.225.453	10.940.109.257.201	-	10.940.109.257.201
- Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	8.718.416.683.027	-	8.718.416.683.027	9.095.286.576.013	-	9.095.286.576.013
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia")	1.322.442.542.426	-	1.322.442.542.426	1.301.657.467.986	-	1.301.657.467.986
- Công ty Cổ phần Thực ăn chăn nuôi Việt Thắng ("Công ty Việt Thắng")	-	-	-	543.165.213.202	-	543.165.213.202
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	137.249.609.300	-	137.249.609.300	210.526.629.300	-	210.526.629.300
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	70.257.600.000	-	70.257.600.000
- Công ty Cổ phần Vinpearl	49.087.009.300	-	49.087.009.300	43.687.009.300	-	43.687.009.300
- Công ty TNHH Vinacademy	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000
- 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	-	2.895.000.000
- Công ty Prime Land	-	-	-	73.177.020.000	-	73.177.020.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vincom Service")	-	-	-	5.400.000.000	-	5.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	-	-	-	100.000.000	-	100.000.000
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	-	10.000.000	10.000.000	-	10.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.3)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
- Đầu tư trái phiếu	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	10.198.108.834.753	-	10.198.108.834.753	11.170.635.886.501	-	11.170.635.886.501

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
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 trong Công ty Vincom Retail nắm giữ bởi Nhóm Công ty đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo và bị phong tỏa cho: các khoản vay dài hạn của Nhóm Công ty và các công ty con khác trong cùng Tập đoàn; đảm bảo việc thực hiện đầy đủ và trọn vẹn các nghĩa vụ của một công ty con khác trong cùng Tập đoàn; và cho khoản vay dài hạn của một công ty khác.

(ii) Đây là khoản đầu tư Nhóm Công ty nắm giữ qua Công ty Vineco. Trong kỳ, 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
Giá trị đầu tư:				
Số đầu kỳ	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 kỳ	8.222.528.523.878	1.166.935.317.819	-	9.389.463.841.697
Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu kỳ	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 kỳ	411.712.595.064	20.785.074.440	9.707.019.050	442.204.688.554
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 kỳ	495.888.159.149	155.507.224.607	-	651.395.383.756
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	9.095.286.576.013	1.301.657.467.986	543.165.213.202	10.940.109.257.201
Số cuối kỳ	8.718.416.683.027	1.322.442.542.426	-	10.040.859.225.453

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu - đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
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	1.400.078	0,26%	0,19%
Công ty TNHH Vinacademy	(*)	(*)	-	6%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Đầu tư Việt Nam	300	300	0,5%	0,5%
Công ty Prime Land (ii)	-	4.517.100	-	7,53%
Công ty Vincom Service (i)	-	(*)	-	6%
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 Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	1.000	1.000	0,002%	0,002%

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

(i) 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 là 1.940.078 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 0,26% tại ngày 30 tháng 6 năm 2019.

(ii) Trong kỳ, 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.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được phần giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn dài hạn khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2019.

14.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao	132.038.315.310	234.143.728.826
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	39.534.305.375	55.616.130.511
Công cụ, dụng cụ	152.123.673	6.582.669.818
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.676.583.566	9.604.600.982
TỔNG CỘNG	<u>175.401.327.924</u>	<u>305.947.130.137</u>
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	523.003.413.976	663.968.741.077
Công cụ, dụng cụ	-	11.367.973.631
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.221.015.238	139.103.764.958
TỔNG CỘNG	<u>524.224.429.214</u>	<u>814.440.479.666</u>

(*) Tiền thuê đất trả trước tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho một diện tích đất thuê thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside và tiền thuê đất trả tiền một lần trích trước thuộc Dự án Vinhomes Sky Lake sẽ được bù trừ với chi phí xây dựng dự án BT.

16. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	-	80.718.937.824
Tài sản ngắn hạn khác	-	77.940.342.975
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>158.659.280.799</u>

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

B09a-DN/HN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		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	321.868.838.505	321.868.838.505	580.683.576.759	580.683.576.759	
- Đối tác doanh nghiệp	84.009.562.375	84.009.562.375	122.740.924.290	122.740.924.290	
- Đối tác doanh nghiệp	84.399.602.362	84.399.602.362	64.709.921.493	64.709.921.493	
- Đối tác doanh nghiệp	9.117.195.125	9.117.195.125	11.465.915.607	11.465.915.607	
- Đối tác doanh nghiệp	30.807.222.399	30.807.222.399	26.089.096.510	26.089.096.510	
- Công ty Cổ phần Bé tông Hà Thanh	74.837.441	74.837.441	8.651.268.819	8.651.268.819	
- Phải trả đối tượng khác	113.460.418.803	113.460.418.803	347.026.450.040	347.026.450.040	
	143.421.217.383	143.421.217.383	47.910.866.660	47.910.866.660	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)					
TỔNG CỘNG	465.290.055.888	465.290.055.888	628.594.443.419	628.594.443.419	

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Số phải nộp trong kỳ	Bán công ty con trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	
Thuế thu nhập cá nhân	919.187.567	245.353.118	(899.881.042)	(244.979.471)	19.680.172
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	70.838.546.747	269.692.889.954	(5.207.925.805)	(87.782.378.852)	247.541.132.044
Thuế giá trị gia tăng	302.119.683	2.784.041.783	(22.540.868)	(1.373.535.731)	1.690.084.867
Thuế khác	8.571.047.179	4.000.000	(8.571.047.179)	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	80.630.901.176	272.726.284.855	(14.701.394.894)	(89.404.894.054)	249.250.897.083

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

19.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	453.912.619.582	384.202.055.497
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	363.500.024.442	106.080.087.064
Trích trước chi phí lãi vay và lãi đặt cọc	57.504.899.544	358.244.214.744
Trích trước chi phí xây dựng tài sản và bất động sản	88.743.334.426	62.845.553.719
Chi phí nhân công thuê ngoài	-	41.967.293.809
Trích trước cho Chương trình Tri ân	8.010.058.664	8.891.554.664
Các khoản chi phí phải trả khác	11.506.095.673	70.067.249.484
TỔNG CỘNG	<u>983.177.032.331</u>	<u>1.032.298.008.981</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi chi phải trả cho các bên khác</i>	<i>975.166.973.667</i>	<i>714.209.738.836</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>8.010.058.664</i>	<i>318.088.270.145</i>

19.2 Chi phí phải trả dài hạn

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

19.3 Dự phòng phải trả dài hạn

Đây là khoản dự phòng bảo trì, bảo dưỡng Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside theo cam kết của 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 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Lợi nhuận phân chia cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	1.047.954.563.000	-
Phải trả theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (ii)	560.257.600.000	560.257.600.000
Phải trả quỹ bảo trì	230.032.639.701	127.165.733.389
Tiền thu từ các hợp đồng của Dự án Vinhomes Skylake	226.706.433.100	915.653.293.977
Tiền thu từ các hợp đồng của Dự án Vinhomes Gardenia	-	915.633.619
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	22.360.889.807	91.734.190.771
TỔNG CỘNG	<u>2.087.312.125.608</u>	<u>1.695.726.451.756</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>473.295.470.196</i>	<i>1.087.956.621.991</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>1.614.016.655.412</i>	<i>607.769.829.765</i>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	5.135.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	101.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>5.135.000.000</u>	<u>106.135.000.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>5.135.000.000</i>	<i>5.135.000.000</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</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 Dự án Vinhomes Skylake của Nhóm Công ty.		
(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 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 Vinhomes Skylake.		
▶ Khoản nhận đặt cọc 70,3 tỷ VND từ một công ty trong cùng Tập đoàn để chuyển nhượng khoản đầu tư.		

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay 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 21.1)	-	-	2.586.424.208.568	-	2.586.424.208.568	2.586.424.208.568	
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.124.000.000.000	3.124.000.000.000	10.000.000.000	3.134.000.000.000	-	-	
	3.341.202.282.430	3.341.202.282.430	2.596.424.208.568	3.351.202.282.430	2.586.424.208.568	2.586.424.208.568	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	264.051.887.726	264.051.887.726	-	264.051.887.726	-	-	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 21.1)	2.575.638.015.768	2.575.638.015.768	10.786.192.800	2.586.424.208.568	-	-	-
	2.839.689.903.494	2.839.689.903.494	10.786.192.800	2.850.476.096.294	-	-	
TỔNG CỘNG	6.180.892.185.924	6.180.892.185.924	2.607.210.401.368	6.201.678.378.724	2.586.424.208.568	2.586.424.208.568	

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Trái phiếu phát hành

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		
	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 (+) biến độ 3,25%. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, lãi suất 10,05%.	Ngày đáo hạn là ngày 19 tháng 4 năm 2020
Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ	(13.575.791.432)		
TỔNG CỘNG	2.586.424.208.568		

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.204.787.554.193	432.526.579.488	536.985.659.677	6.376.101.543.358
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	427.089.397.388	-	(51.094.939.788)	375.994.457.600
- Bán công ty liên kết trong kỳ	-	-	-	1.059.767.317.819	-	1.059.767.317.819
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.631.876.951.581	1.492.293.897.307	485.890.719.889	7.811.863.318.777
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.894.880.431.683	1.492.293.897.307	376.854.410.237	7.965.830.489.227
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	919.830.722.909	-	(7.963.089.526)	911.867.633.383
- Bán công ty con trong kỳ	-	-	-	359.137.114.391	(368.891.320.711)	(9.754.206.320)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.199.958.000.000	1.843.750.000	5.814.711.154.592	1.851.431.011.698	-	8.867.943.916.290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	119.995.800	119.995.800
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	119.995.800	119.995.800
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	119.995.800	119.995.800

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	376.854.410.237	536.985.659.677
Lỗ được chia	(7.963.089.526)	(51.094.939.788)
Bán công ty con trong kỳ	(368.891.320.711)	-
Số cuối kỳ	-	485.890.719.889

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Tổng doanh thu	3.396.544.398.877	1.521.108.223.321
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	3.215.566.247.871	1.052.165.086.968
<i>Doanh thu từ hoạt động nông nghiệp</i>	92.364.197.687	387.792.788.286
<i>Doanh thu từ hoạt động giáo dục</i>	35.411.208.593	26.242.336.219
<i>Doanh thu từ các hoạt động khác</i>	53.202.744.726	54.908.011.848
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	-
Doanh thu thuần	3.396.544.398.877	1.521.108.223.321
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	3.302.366.416.245	1.230.673.760.066
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	94.177.982.632	290.434.463.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	692.781.914.394	131.801.694.119
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	76.452.479.796	56.674.925.996
Cổ tức được chia	4.972.500.000	22.278.520.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	280.086.365
TỔNG CỘNG	<u>774.206.894.190</u>	<u>211.035.226.480</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn từ bất động sản đã chuyển nhượng	2.878.687.004.537	720.800.604.263
Giá vốn từ hoạt động nông nghiệp	75.330.358.021	423.829.881.118
Giá vốn hoạt động giáo dục	10.193.699.045	13.433.837.514
Giá vốn từ các hoạt động khác	53.902.087.078	71.801.610.533
TỔNG CỘNG	<u>3.018.113.148.681</u>	<u>1.229.865.933.428</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lãi tiền vay	154.081.245.435	244.539.689.745
Chi phí phát hành trái phiếu	10.786.192.800	6.825.340.800
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.059.944.897
Chi phí tài chính khác	212.229	829.285.830
TỔNG CỘNG	<u>164.867.650.464</u>	<u>253.254.261.272</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.568.018.156	70.988.419.571
Chi phí nhân công	573.373.871	2.360.678.181
Chi phí bán hàng khác	43.268.357	668.931.724
	108.184.660.384	74.018.029.476
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.709.112.203	23.012.364.144
Chi phí từ thiện	30.000.000.000	-
Chi phí nhân công	11.093.010.169	35.510.919.630
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.516.842.443	7.346.675.006
	122.318.964.815	65.869.958.780
TỔNG CỘNG	230.503.625.199	139.887.988.256

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí nguyên vật liệu	63.833.965.386	363.682.159.771
Chi phí phát triển bất động sản	1.655.575.567.080	704.276.576.852
Chi phí nhân công	11.666.384.040	83.687.672.979
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	44.098.511.575	71.754.067.582
Chi phí dịch vụ mua ngoài	216.974.096.647	179.635.732.226
Chi phí khác	36.187.762.447	152.564.570.553
TỔNG CỘNG	2.028.336.287.175	1.555.600.779.963

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Nhóm Công ty trong kỳ là 20% thu nhập chịu thuế (năm 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 các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	285.270.707.166	42.131.920.132
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.779.791.244	196.419.887
TỔNG CỘNG	290.050.498.410	42.328.340.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.201.918.131.793	418.322.797.619
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	240.383.626.359	83.664.559.524
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chia sẻ doanh thu hợp tác đầu tư và kinh doanh	209.590.912.600	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong kỳ	37.965.234.747	39.901.003.134
Chi phí từ thiện	6.000.000.000	-
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong kỳ giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	12.725.771.153
Điều chỉnh chi phí khác	-	1.845.196.349
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
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)
Phần lãi trong công ty liên kết	(88.440.937.711)	(61.736.661.949)
Cổ tức nhận được	(994.500.000)	(4.455.704.000)
Điều chỉnh chi phí khác	(117.579.677)	(1.383.572.589)
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với các căn hộ đã bàn giao	-	(280.108.931)
Lỗ năm trước chuyển sang	(487.241.029)	(1.636.477.848)
Chi phí thuế TNDN	290.050.498.410	42.328.340.019

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.201.918.131.793	418.322.797.619
Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chia sẻ doanh thu hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.047.954.563.000	-
Chi phí từ thiện	30.000.000.000	-
Chênh lệch lãi thanh lý khoản đầu tư phát sinh trên báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	(569.245.084.394)	(131.578.324.119)
Phần lãi trong công ty liên kết	(442.204.688.554)	(308.683.309.745)
Cổ tức nhận được	(4.972.500.000)	(22.278.520.000)
Chênh lệch giá vốn căn hộ bàn giao trong kỳ giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	63.628.855.764
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tương ứng với các căn hộ đã bàn giao	-	(3.787.342.596)
Chi phí không được khấu trừ khác	(24.486.854.597)	3.712.817.310
Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ	1.238.963.567.248	19.336.974.233
<i>Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>1.426.353.535.834</i>	<i>134.555.305.008</i>
<i>Lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh khác của Nhóm Công ty</i>	<i>2.436.205.147</i>	<i>84.286.684.895</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>(189.826.173.733)</i>	<i>(199.505.015.670)</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(2.436.205.147)</i>	<i>(8.182.389.241)</i>
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	1.426.353.535.834	210.659.600.662
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	285.270.707.166	42.131.920.132
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	70.838.546.747	275.937.551.926
Thuế TNDN giảm do bán các công ty con trong kỳ	(5.207.925.805)	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiền độ của khách hàng	9.730.253.765	3.505.507.539
Quyết toán thuế TNDN cho khoản thanh toán theo tiền độ của khách hàng	(25.308.070.977)	(8.742.838.446)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(87.782.378.852)	(283.821.850.847)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ (Thuyết minh số 18)	247.541.132.044	29.010.290.304

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí quảng cáo tạm thời chưa được trừ	-	4.779.791.244	(4.779.791.244)	280.939.701
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	18.607.631	18.607.631	-	(477.359.588)
	18.607.631	4.798.398.875		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(4.779.791.244)	(196.419.887)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 171.071.092.224 VND (31 tháng 12 năm 2018: 1.171.675.992.853 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh 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 30 tháng 6 năm 2019	Bán công ty con trong kỳ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 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	189.826.173.733	-	18.755.081.509	171.071.092.224
TỔNG CỘNG		1.375.286.382.089	16.220.420.650	1.187.994.869.215	171.071.092.224

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

B09a-DN/HN

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

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sâu tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	87.776.452.754	3.335.695.964.440	
		Đã thu quản lý dòng tiền tập trung	(107.080.003.959)	(3.312.328.335.969)	
		Đi vay	(10.000.000.000)	(2.240.000.000.000)	
		Trả gốc vay	685.000.000.000	1.400.000.000.000	
		Thu tiền chuyển nhượng Công viên Khủng Long	-	(67.975.103.621)	
		Lãi vay phải trả	(3.618.493.150)	46.015.342.466	
		Lãi vay đã trả	79.648.219.178	-	
		Phí sử dụng thương hiệu phải trả	(82.422.491.248)	(6.282.548.361)	
		Phí sử dụng thương hiệu đã trả	8.884.541.690	104.005.456.367	
		Phải thu theo nghĩa vụ thế chấp tài sản	385.875.000.000	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.400.165.000.000	-	
		Thu tiền từ chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.400.165.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce (“Công ty Vincommerce”)	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả hàng hóa	-	(41.728.352.753)	
		Trả tiền hàng hóa	-	41.412.774.148	
		Phả trả phí quản lý tư vấn bán nhà	-	(32.876.076.940)	
		Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	-	212.754.769.552	
		Cho vay	1.020.000.000.000	-	
		Thu tiền từ cho vay	(160.000.000.000)	-	
		Phải thu lãi từ cho vay	23.065.890.411	-	
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức được chia	788.582.488.050	-	
		Thu tiền cổ tức được chia	(788.582.488.050)	-	
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	177.575.937.112	-	
		Đã thu từ chuyển nhượng bất động sản	(121.813.542.549)	-	

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	227.279.200.000
		Trả phí bàn giao	-	63.667.606.392
		Chuyển nhượng cổ phần	-	(27.021.600.000)
		Thanh toán phí quản lý nhà	25.364.209.340	26.594.346.218
		Phải thu tiền điện, nước, thuê hầm	(27.815.488.557)	25.383.552.811
		Đã thu tiền điện, nước, thuê hầm	(76.078.803.551)	(18.300.146.383)
		Phí quản lý nhà phải trả	15.399.764.754	(4.109.509.627)
		Phí quản lý đã trả	(1.047.954.563.000)	-
		Phải trả tiền lợi nhuận phân chia	51.562.849.315	-
		Phải thu tiền lãi vay	250.000.000.000	-
		Cho vay	(173.000.000.000)	-
		Thu tiền từ cho vay	-	-

Ngoài các giao dịch nêu trên, tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 Nhóm Công ty đã dùng một phần cổ phần trong Công ty Vincom Retail và một phần số cổ tức nhận được cùng tiền lãi tương ứng để cầm cố làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Nhóm Công ty và các công ty khác trong cùng Tập đoàn, như đã trình bày tại Thuyết minh số 8 và Thuyết minh số 14.1.

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

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã nhận 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 thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2018: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)					
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	55.762.394.562	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ cho thuê	4.676.661.391	3.377.046.958	
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Bán nông sản	-	108.434.066.531	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	840.813.572	1.383.613.506	
TỔNG CỘNG			61.279.869.525	113.194.726.995	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)					
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước chi phí vật tư	-	26.280.016.501	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước phí dịch vụ quản lý tổng thầu	-	11.535.634.487	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước cho hàng hóa dịch vụ khác	6.000.000	1.031.038.891	
TỔNG CỘNG			6.000.000	38.846.689.879	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu theo nghĩa vụ thế chấp tài sản	385.875.000.000	-	
		Phải thu dòng tiền tập trung	9.972.120.543	29.275.671.748	
		Chi hộ phải thu	-	177.483.035	
		Lãi vay phải thu	-	672.410.959	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	172.075.817.357	121.252.694.070	
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thu hộ tiền điện, nước	5.558.685.500	5.049.264.902	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	22.427.260.274	-	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Cổ tức phải thu	4.950.000.000	-	
		Phải thu khác	1.161.882.833	928.013.148	
TỔNG CỘNG			602.020.766.507	157.355.537.862	

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)					
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	638.630.137	-	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	739.726.027	-	
		Phải thu khác	220.000.000	-	
TỔNG CỘNG			1.598.356.164	-	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả phí quản lý và phí sử dụng thương hiệu	73.537.949.558	-	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	1.459.607.114	
		Phải trả chi phí quản lý	69.883.267.825	14.182.218.471	
		Phải trả mua hàng hóa	-	352.606.277	
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	30.891.310.721	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	-	1.025.124.077	
TỔNG CỘNG			143.421.217.383	47.910.866.660	

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)					
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Chương trình tri ân	8.010.058.664	8.891.554.664	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	299.513.828.936	
Công ty Vincommerce	Công ty liên kết	Mua vật tư phải trả	-	9.682.886.545	
TỔNG CỘNG			8.010.058.664	318.088.270.145	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi phí lãi vay phải trả	-	1.190.575.346	
Công ty Cổ phần 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	5.103.615.957	4.077.607.963	
		Phải trả tiền lợi nhuận phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	1.047.954.563.000	-	
		Phải trả khác	700.876.455	-	
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	11.132.000.000	
Quý Thiện Tâm	Đơn vị cùng Chủ sở hữu	Phải trả khác	-	250.168.224	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ phải trả	-	30.000.000.000	
		Phải trả khác	-	861.878.232	
TỔNG CỘNG			1.614.016.655.412	607.769.829.765	
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)					
Công ty Vincom Retail	Công ty liên kết	Phải trả khác	-	101.000.000.000	
TỔNG CỘNG			-	101.000.000.000	

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	-	3.124.000.000.000	
TỔNG CỘNG			-	3.124.000.000.000	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	490.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	1.132.000.000.000	520.000.000.000
		9%	Không có	90.000.000.000	-
TỔNG CỘNG				1.712.000.000.000	520.000.000.000
(i) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2019, Nhóm Công ty đã thu hồi khoản cho vay này.					
Phải thu về cho vay dài hạn					
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	370.000.000.000	625.000.000.000
TỔNG CỘNG				370.000.000.000	625.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lương và thưởng	652.822.612	642.423.065
TỔNG CỘNG	652.822.612	642.423.065

31. 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	919.830.722.909	427.089.397.388
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	919.830.722.909	427.089.397.388
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	119.995.800	119.995.800
Ảnh hưởng suy giảm do	-	-
<i>Quyền mua cổ phiếu</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi</i>	-	-
<i>Trái phiếu có thể chuyển đổi</i>	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	119.995.800	119.995.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.666	3.559
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.666	3.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. 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 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dưới 1 năm	2.724.337.216	6.355.390.483
Trên 1 - 5 năm	10.897.348.866	25.700.148.271
Trên 5 năm	390.512.544.723	316.702.908.837
TỔNG CỘNG	404.134.230.805	348.758.447.591

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 30 tháng 6 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dưới 1 năm	35.408.073.240	36.840.512.268
Trên 1 - 5 năm	88.520.183.100	110.521.536.804
TỔNG CỘNG	123.928.256.340	147.362.049.072

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

Các cam kết về xây dựng

Nhóm Công ty đang trong quá trình thực hiện Dự án Vinhomes Skylake. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, tổng giá trị các hợp đồng xây dựng chưa thực hiện của dự án này là khoảng 172,8 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2015/HĐBT ký ngày 9 tháng 4 năm 2015 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và Nhóm Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 283 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 7 tháng 7 năm 2016 giữa Sở Xây dựng Hà Nội và Nhóm Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 455 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến chi phí sử dụng đất

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

Theo Thông báo số 20264/TB-CCT và theo Thông báo số 20266/TB-CCT-TBTK ký ngày 28 tháng 12 năm 2016 của Chi cục thuế Nam Từ Liêm tổng số tiền sử dụng đất và thuê đất Nhóm Công ty còn phải thanh toán cho Dự án Vinhomes Skylake là 118 tỷ VND. Số tiền này có thể được cần 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.

33. 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.

JOBT
C
RNS:
VI
CHI
F
ANK

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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	3.215.566.247.871	92.364.197.687	88.613.953.319	-	3.396.544.398.877
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.215.566.247.871	92.364.197.687	88.613.953.319	-	3.396.544.398.877
Doanh thu từ bán hàng cho nội bộ	-	-	-	-	-
Giá vốn các bộ phận	2.878.687.004.537	75.330.358.021	64.095.786.123	-	3.018.113.148.681
Kết quả					
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	336.879.243.334	17.033.839.666	24.518.167.196	-	378.431.250.196
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	-	823.486.881.597
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	1.201.918.131.793
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	290.050.498.410
Lợi nhuận thuần sau thuế					911.867.633.383
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.534.136.245.956	-	1.977.288.006.282	-	4.511.424.252.238
Tài sản không phân bổ (**)					14.101.082.955.614
Tổng tài sản	2.534.136.245.956		1.977.288.006.282		18.612.507.207.852
Công nợ bộ phận	6.716.174.203.576	-	63.402.982.536	-	6.779.577.186.112
Công nợ không phân bổ (***)					2.964.986.105.450
Tổng công nợ	6.716.174.203.576		63.402.982.536		9.744.563.291.562

(*) 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, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, 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, các khoản đi vay ngắn hạn, 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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

(*) 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, các khoản đi vay, một số khoản phải trả khác và một số khoản chi phí trích trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Trong tháng 7 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty với tổng giá phí là 1.719.350.000.000 VND. Theo đó, công ty này trở thành khoản đầu tư dài hạn khác của Nhóm Công ty.

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



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG
Số: 2908/2019/KT-SĐ.

V/v: Công bố BCTC bán niên năm 2019.

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

Hà nội, ngày 29 tháng 08 năm 2019

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng.
2. Mã chứng khoán: SDI.
3. Địa chỉ trụ sở chính: 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.
4. Điện thoại: 04.39749261 Fax: 04.39749262.
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Trần Hoài An.
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng được lập ngày 29 tháng 08 năm 2019 bao gồm: Báo cáo của Ban giám đốc, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh Báo cáo Tài chính.
 - 6.2 Các tài liệu đính kèm: Bản cứng và bản điện tử qua hệ thống IDS.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng tại: www.saidongjsc.com

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Hoài An

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

Số : 2908/2019/CV-SĐ

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2019 được kiểm toán

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

ĐCGR

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2019

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT BÁN NIÊN NĂM 2019

- Kính gửi :**
- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
 - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018	Chênh lệch	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	616.205.017.344	138.814.857.493	477.390.159.851	344%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	911.867.633.383	375.994.457.600	535.873.175.783	143%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2019 của Công ty Sài Đồng tăng 477 tỷ đồng tương đương 344% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong kỳ Công ty được chia cổ tức từ một Công ty liên kết.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2019 của Công ty Sài Đồng tăng 536 tỷ đồng tương đương 143% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong kỳ công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong một công ty con của Công ty.

C.TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Hoài An

*Thị
Huyền*