

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

Báo cáo tài chính riêng 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 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 50

# 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 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 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 Thiếu 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2019.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60925119/20508113-LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.



### **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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 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. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.357.383.798.966</b>	<b>537.868.458.207</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>197.470.692.294</b>	<b>152.014.030.672</b>
111	1. Tiền		66.239.951.503	25.148.941.327
112	2. Các khoản tương đương tiền		131.230.740.791	126.865.089.345
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.048.560.384.670</b>	<b>201.130.212.274</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	75.124.728.081	90.543.167.529
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	67.785.497.149	84.215.488.096
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	490.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	426.668.787.097	37.390.184.306
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>71.309.010.291</b>	<b>68.031.775.517</b>
141	1. Hàng tồn kho		71.309.010.291	68.031.775.517
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>40.043.711.711</b>	<b>116.692.439.744</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	7.273.106.302	6.420.424.302
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		32.770.605.409	32.331.672.467
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	15	-	77.940.342.975



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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.340.584.231.014</b>	<b>9.401.066.557.618</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>370.638.630.137</b>	-
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	28	370.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	638.630.137	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>466.596.668.147</b>	<b>475.535.629.569</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	466.488.366.908	475.379.939.448
222	Nguyên giá		605.479.985.361	605.479.985.361
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(138.991.618.453)	(130.100.045.913)
227	2. Tài sản cố định vô hình		108.301.239	155.690.121
228	Nguyên giá		646.132.267	646.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(537.831.028)	(490.442.146)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>593.540.421.241</b>	<b>610.100.136.960</b>
231	1. Nguyên giá		719.080.575.229	719.080.575.229
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(125.540.153.988)	(108.980.438.269)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>70.835.349.752</b>	<b>67.459.033.015</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		70.835.349.752	67.459.033.015
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>6.415.219.439.300</b>	<b>7.815.484.439.300</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		130.000.000.000	1.530.165.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		6.130.864.830.000	6.130.864.830.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		134.354.609.300	134.454.609.300
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>423.753.722.437</b>	<b>432.487.318.774</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	423.735.114.806	432.468.711.143
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	18.607.631	18.607.631
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.697.968.029.980</b>	<b>9.938.935.015.825</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.467.824.308.502</b>	<b>4.324.996.311.691</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.419.188.304.449</b>	<b>1.700.155.384.133</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	64.930.348.879	92.002.366.369
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	41.785.490.908	35.305.708.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	317.245.362 75.302.671	50.917.737.774 242.368.035
314	4. Phải trả người lao động	18.1	506.907.280.167	608.426.244.437
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	218.748.427.894	238.260.959.518
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	2.586.424.208.568	675.000.000.000
320	7. Vay ngắn hạn			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>48.636.004.053</b>	<b>2.624.840.927.558</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.2	21.491.447.978	21.491.447.978
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	5.135.000.000	5.135.000.000
338	3. Vay dài hạn	20	-	2.575.638.015.768
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	18.3	22.009.556.075	22.576.463.812
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.230.143.721.478</b>	<b>5.613.938.704.134</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>6.230.143.721.478</b>	<b>5.613.938.704.134</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.028.341.971.478	4.412.136.954.134
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		4.412.136.954.134	4.202.654.039.913
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		616.205.017.344	209.482.914.221
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.697.968.029.980</b>	<b>9.938.935.015.825</b>

*Đoàn Thị Hà*

Đoàn Thị Hà  
Người lập

*Nguyễn Hữu Thanh*

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 RIÊNG 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	22.1	89.034.101.284	1.131.173.600.650
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	89.034.101.284	1.131.173.600.650
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(137.863.410.829)	(719.504.461.930)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(48.829.309.545)	411.669.138.720
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	812.764.856.742	24.217.447.715
22	7. Chi phí tài chính	24	(144.873.558.422)	(207.500.189.796)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(144.873.558.422)	(206.440.244.899)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(30.717.487)	(51.930.839.558)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(3.695.542.781)	(12.235.939.530)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		615.335.728.507	164.219.617.551
31	11. Thu nhập khác		1.906.366.557	2.055.984.941
32	12. Chi phí khác		(1.037.077.720)	(72.324.410)
40	13. Lợi nhuận khác		869.288.837	1.983.660.531
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		616.205.017.344	166.203.278.082
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	(26.911.061.001)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	-	(477.359.588)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		616.205.017.344	138.814.857.493

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 RIÊNG 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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>616.205.017.344</b>	<b>166.203.278.082</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		25.498.677.141 (812.764.856.742)	25.215.932.094 (23.157.502.818)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24	144.873.558.422	206.440.244.899
06	Chi phí lãi vay			
08	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(26.187.603.835)</b>	<b>374.701.952.257</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(256.700.238.198)	260.247.443.525
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(3.277.234.774)	544.104.372.613
11	Giảm các khoản phải trả		(61.393.213.893)	(1.631.708.016.565)
12	Giảm chi phí trả trước		4.444.118.670	52.508.654.601
14	Tiền lãi vay đã trả		(211.092.675.224)	(248.677.425.498)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(51.122.876.827)	(271.317.506.272)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(605.329.724.081)</b>	<b>(920.140.525.339)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.376.316.737)	(3.461.021.013)
23	Tiền cho vay và tiền gửi		(860.000.000.000)	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(39.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.400.485.000.000	2.671.650.034.897
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		788.677.702.440	4.191.113.271
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.325.786.385.703</b>	<b>2.633.380.127.155</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền thu từ đi vay		-	840.000.000.000
34		Tiền trả nợ gốc vay	(675.000.000.000)	(2.449.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(675.000.000.000)	(1.609.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		45.456.661.622	104.239.601.816
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		152.014.030.672	94.686.337.545
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	197.470.692.294	198.925.939.361

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 RIÊNG 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 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 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 Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng, và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

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

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

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

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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
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, Công ty cũng có khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 13.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 và 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 Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 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 RIÊNG 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 riêng 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. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, thì khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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 riêng giữa niên độ.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)**

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*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.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả 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 khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ 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 riêng 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.

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

### 4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN 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, 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 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, Công ty cũng gián tiếp bán các công ty con nói trên.

Không có lãi/(lỗ) phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty.

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền gửi ngân hàng	66.239.951.503	25.148.941.327
Tương đương tiền (i)	131.230.740.791	126.865.089.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>197.470.692.294</b>	<b>152.014.030.672</b>

(i) Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ một đến ba tháng tại Ngân hàng TMCP, hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 5,5%/năm).

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

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

	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	31.807.820.189	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 khác	7.901.624.706	7.049.213.434
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.124.728.081</b>	<b>90.543.167.529</b>

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khách hàng	69.607.253.118	86.090.294.287
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	5.517.474.963	4.452.873.242
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

**6.2 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	67.779.497.149	83.573.165.103
- Đối tác doanh nghiệp	8.793.354.301	15.983.491.276
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất quận Nam Từ Liêm	19.207.680.256	13.481.541.280
- Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hà An	1.629.874.130	10.120.265.274
- Các khoản trả trước khác	38.148.588.462	43.987.867.273
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 28)	6.000.000	642.322.993
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.785.497.149</b>	<b>84.215.488.096</b>

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 RIÊNG 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 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	23.467.413.055	-	238.888.891	-
Phải thu Công ty mẹ từ tài khoản quản lý tiền tập trung	9.972.120.543	-	29.275.671.748	-
Phải thu chi hộ	6.084.544.971	-	5.814.996.086	-
Phải thu ngắn hạn khác (i)	387.144.708.528	-	2.060.627.581	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>426.668.787.097</b>	<b>-</b>	<b>37.390.184.306</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	3.325.659.704		2.137.234.508	
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	423.343.127.393		35.252.949.798	
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu dài hạn khác	638.630.137	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>638.630.137</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>		-		-
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	638.630.137			-

(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, Công ty đã được hoàn trả lại số tiền này.

**8. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán và trả trước cho người bán chưa thu hồi	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
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>	<b>11.018.627.657</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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	23.568.978.025	-	21.188.374.747	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	47.499.021.866	-	46.602.390.370	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	241.010.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.309.010.291</b>	<b>-</b>	<b>68.031.775.517</b>	<b>-</b>

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

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

B09a-DN

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

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu kỳ	497.477.528.702	99.852.649.521	6.224.400.000	1.925.407.138	605.479.985.361
Số cuối kỳ	497.477.528.702	99.852.649.521	6.224.400.000	1.925.407.138	605.479.985.361
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
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu kỳ	59.667.369.708	62.381.294.788	6.125.974.279	1.925.407.138	130.100.045.913
Khấu hao trong kỳ	5.459.765.252	3.333.381.567	98.425.721	-	8.891.572.540
Số cuối kỳ	65.127.134.960	65.714.676.355	6.224.400.000	1.925.407.138	138.991.618.453
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu kỳ	437.810.158.994	37.471.354.733	98.425.721	-	475.379.939.448
Số cuối kỳ	432.350.393.742	34.137.973.166	-	-	466.488.366.908

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Máy móc và thiết bị	Bất động sản đầu tư khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu kỳ	546.951.262.653	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	719.080.575.229
Số cuối kỳ	546.951.262.653	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	719.080.575.229
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu kỳ	50.859.668.627	206.423.952	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269
Khấu hao trong kỳ	7.952.570.693	88.467.408	6.379.121.490	2.139.556.128	16.559.715.719
Số cuối kỳ	58.812.239.320	294.891.360	53.943.280.135	12.489.743.173	125.540.153.988
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu kỳ	496.091.594.026	8.286.447.159	88.338.512.127	17.383.583.648	610.100.136.960
Số cuối kỳ	488.139.023.333	8.197.979.751	81.959.390.637	15.244.027.520	593.540.421.241

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 của 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, 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 RIÊNG 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. 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>
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.835.349.752</u></b>	<b><u>67.459.033.015</u></b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Giá trị ghi sổ
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	130.000.000.000	-	1.530.165.000.000	-	1.530.165.000.000
- Công ty VinEco (Thuyết minh số 4)	-	-	1.400.165.000.000	-	1.400.165.000.000
- Công ty Công viên Trung tâm	130.000.000.000	-	130.000.000.000	-	130.000.000.000
Đầu tư vốn góp vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	6.130.864.830.000	-	6.130.864.830.000	-	6.130.864.830.000
- Công ty Cổ phần Vincom Retail	6.130.864.830.000	-	6.130.864.830.000	-	6.130.864.830.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	134.354.609.300	-	134.454.609.300	-	134.454.609.300
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	-	70.257.600.000	-	70.257.600.000
- Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")	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
- 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
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 13.4)	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
	<b>6.415.219.439.300</b>	-	<b>6.415.219.439.300</b>	-	<b>7.815.484.439.300</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**13.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty VinEco (*)	-	70
Công ty Công viên Trung tâm	100	100

(\*) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty này như đã trình bày tại Thuyết minh số 4.

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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	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 Vincom Retail (i)	751.030.941	751.030.941	32,25%	32,25%

(i) Trong đó, một phần cổ phần trong Công ty Cổ phần Vincom Retail nắm giữ bởi Công ty đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo và bị phong tỏa cho: các khoản vay dài hạn của 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.

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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	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 Vinpearl (i)	1.940.078	1.400.078	0,26%	0,19%
Công ty TNHH Vinacademy	(*)	(*)	6%	6%
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 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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**13.4 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.

**14. 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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	3.436.795.667	3.436.795.667
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao	431.869.336	431.869.336
Công cụ, dụng cụ	152.123.673	169.333.284
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.252.317.626	2.382.426.015
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.273.106.302</b>	<b>6.420.424.302</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	422.514.099.569	430.795.932.047
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.221.015.237	1.672.779.096
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>423.735.114.806</b>	<b>432.468.711.143</b>

(\*) Tiền thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất đã được thanh toán thông qua việc bù trừ với chi phí giải phóng mặt bằng cho một phần diện tích đất thuê thuộc Dự án khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

**15. 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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tài sản ngắn hạn khác	-	77.940.342.975
	-	<b>77.940.342.975</b>



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

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

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

#### 16.1 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	56.950.553.891	56.950.553.891	83.935.660.621	83.935.660.621	
- Đối tác doanh nghiệp	9.117.195.125	9.117.195.125	12.704.642.083	12.704.642.083	
- Đối tác doanh nghiệp	74.837.441	74.837.441	9.329.410.861	9.329.410.861	
- Công ty Cổ phần Bé tông Hà Thanh	7.049.827.489	7.049.827.489	-	-	
- Đối tác doanh nghiệp	1.192.943.121	1.192.943.121	5.560.239.274	5.560.239.274	
- Đối tác doanh nghiệp	39.515.750.715	39.515.750.715	47.690.099.584	47.690.099.584	
- Phải trả đối tượng khác	7.979.794.988	7.979.794.988	8.066.705.748	8.066.705.748	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)					
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.930.348.879</b>	<b>64.930.348.879</b>	<b>92.002.366.369</b>	<b>92.002.366.369</b>	

#### 16.2 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.

### 17. 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 năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	
Thuế thu nhập cá nhân	19.290.053	244.369.590	(244.312.805)	19.346.838	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	50.618.868.906	504.007.921	(51.122.876.827)	-	
Thuế giá trị gia tăng	279.578.815	1.391.855.440	(1.373.535.731)	297.898.524	
Thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.917.737.774</b>	<b>2.144.232.951</b>	<b>(52.744.725.363)</b>	<b>317.245.362</b>	

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

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

**18.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền sử dụng đất trích trước	330.358.652.300	330.358.652.300
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	93.704.006.091	106.080.087.064
Trích trước chi phí lãi vay	53.138.238.157	130.230.714.628
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	19.651.289.301	29.817.423.857
Trích trước cho chương trình Tri ân	8.010.058.664	8.891.554.664
Các khoản chi phí phải trả khác	2.045.035.654	3.047.811.924
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>506.907.280.167</u></b>	<b><u>608.426.244.437</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>498.897.221.503</i>	<i>523.504.963.745</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>8.010.058.664</i>	<i>84.921.280.692</i>

**18.2 Chi phí phải trả dài hạn**

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

**18.3 Dự phòng phải trả dài hạn**

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

**19. 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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả quỹ bảo trì	131.271.769.058	127.165.733.389
Phải trả đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	70.257.600.000	70.257.600.000
Tiền thu từ các hợp đồng của Dự án Vinhomes Gardenia	-	915.633.619
Phải trả ngắn hạn khác	17.219.058.836	39.921.992.510
	<b><u>218.748.427.894</u></b>	<b><u>238.260.959.518</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.135.000.000	5.135.000.000
	<b><u>5.135.000.000</u></b>	<b><u>5.135.000.000</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>223.883.427.894</u></b>	<b><u>243.395.959.518</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả khác cho các bên khác</i>	<i>148.521.331.937</i>	<i>169.056.681.555</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>75.362.095.957</i>	<i>74.339.277.963</i>

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

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

### 20. 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	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	675.000.000.000	675.000.000.000	10.000.000.000	685.000.000.000	-	-	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	- 2.586.424.208.568	-	-	2.586.424.208.568	2.586.424.208.568	
	<b>675.000.000.000</b>	<b>675.000.000.000</b>	<b>2.596.424.208.568</b>	<b>685.000.000.000</b>	<b>2.586.424.208.568</b>	<b>2.586.424.208.568</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Trái phiếu phát hành	2.575.638.015.768	2.575.638.015.768	10.786.192.800	2.586.424.208.568	-	-	
	<b>2.575.638.015.768</b>	<b>2.575.638.015.768</b>	<b>10.786.192.800</b>	<b>2.586.424.208.568</b>	-	-	
	<b>3.250.638.015.768</b>	<b>3.250.638.015.768</b>	<b>2.607.210.401.368</b>	<b>3.271.424.208.568</b>	<b>2.586.424.208.568</b>	<b>2.586.424.208.568</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>							
<b>Trái phiếu phát hành</b>							
	Giá trị (VND)		Lãi suất		Kỳ hạn		Tài sản đảm bảo (i)
Loại phát hành theo mệnh giá	2.600.000.000.000		9,2%/năm áp dụng cho 2 kỳ hạn tính lãi đầu tiên (mỗi kỳ 6 tháng); mỗi kỳ tính lãi sau, lãi suất tính lãi là lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25%. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, lãi suất là 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)						
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.586.424.208.568</b>						

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

**20. VAY (tiếp theo)**

- (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 Cổ phần Vincom Retail mà Công ty đang nắm giữ.

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>				
Số đầu kỳ	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.202.654.039.913	5.404.455.789.913
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	138.814.857.493	138.814.857.493
Số cuối kỳ	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>4.341.468.897.406</u>	<u>5.543.270.647.406</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng vào ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>				
Số đầu kỳ	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.412.136.954.134	5.613.938.704.134
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	616.205.017.344	616.205.017.344
Số cuối kỳ	<u>1.199.958.000.000</u>	<u>1.843.750.000</u>	<u>5.028.341.971.478</u>	<u>6.230.143.721.478</u>

**21.2 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>	<i>119.995.800</i>	<i>119.995.800</i>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. DOANH THU**

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

	<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>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>89.034.101.284</b>	<b>1.131.173.600.650</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	420.147.965	1.052.165.086.968
<i>Doanh thu từ hoạt động giáo dục</i>	35.411.208.593	26.242.336.219
<i>Doanh thu từ hoạt động cho thuê và dịch vụ khác</i>	53.202.744.726	52.766.177.463
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>89.034.101.284</b>	<b>1.131.173.600.650</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	56.798.670.474	1.087.004.759.391
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	32.235.430.810	44.168.841.259

**22.2 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>
Cổ tức được chia	788.604.988.050	22.278.520.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.939.868.692	1.715.557.715
Doanh thu tài chính khác	220.000.000	223.370.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>812.764.856.742</b>	<b>24.217.447.715</b>

**23. 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 hoạt động chuyển nhượng bất động sản	78.012.989.088	657.171.748.499
Giá vốn từ hoạt động giáo dục	10.193.699.045	13.433.837.514
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và dịch vụ khác	49.656.722.696	48.898.875.917
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.863.410.829</b>	<b>719.504.461.930</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	<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 vay	134.087.365.622	199.614.904.099
Chi phí phát hành trái phiếu	10.786.192.800	6.825.340.800
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.059.944.897
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.873.558.422</b>	<b>207.500.189.796</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	30.717.487	51.278.478.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	652.361.476
Chi phí bán hàng khác	-	-
	<b>30.717.487</b>	<b>51.930.839.558</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	1.078.086.595	4.641.398.226
Chi phí nhân công	674.269.108	6.158.239.931
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.943.187.078	1.436.301.373
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	-	-
	<b>3.695.542.781</b>	<b>12.235.939.530</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.726.260.268</b>	<b>64.166.779.088</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	<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 phát triển bất động sản	81.290.223.862	101.392.136.391
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.401.952.883	87.529.770.264
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	25.498.677.141	25.215.932.094
Chi phí nhân công	1.078.086.595	4.641.398.226
Chi phí khác	5.597.965.390	9.112.391.935
	<b>144.866.905.871</b>	<b>227.891.628.910</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.866.905.871</b>	<b>227.891.628.910</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng trong kỳ cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2018: 20%).

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

**27.1 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	-	26.911.061.001
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	477.359.588
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>27.388.420.589</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>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>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>616.205.017.344</b>	<b>166.203.278.082</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	123.241.003.469	33.240.655.616
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	265.775.696	72.805.873
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia	(157.720.997.610)	(4.455.704.000)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong kỳ	34.214.218.445	-
Điều chỉnh chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn hộ đã bàn giao	-	(280.108.931)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(1.189.227.969)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>27.388.420.589</b>

**27.2 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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

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

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

	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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>616.205.017.344</b>	<b>166.203.278.082</b>
<i>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán:</i>		
Cổ tức được chia	(788.604.988.050)	(22.278.520.000)
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.328.878.482	364.029.365
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với căn hộ đã bàn giao	-	(3.787.342.596)
<b>(Lỗ)/Lợi nhuận điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>(171.071.092.224)</b>	<b>140.501.444.851</b>
<i>Trong đó:</i>		
(Lỗ)/lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	(78.194.239.314)	134.555.305.007
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác	(92.876.852.910)	5.946.139.844
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(5.946.139.844)
<b>(Lỗ)/thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ</b>	<b>(171.071.092.224)</b>	<b>134.555.305.007</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ</b>	-	<b>26.911.061.001</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	50.618.868.906	270.940.489.606
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng trong kỳ	504.007.921	1.255.937.403
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(51.122.876.827)	(271.317.506.272)
Thuế TNDN tạm nộp trong kỳ cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng được bù trừ trong kỳ	-	(8.742.838.446)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	-	<b>19.047.143.292</b>
<i>(Thuyết minh số 17)</i>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	18.607.631	18.607.631	-	(477.359.588)
	<b>18.607.631</b>	<b>18.607.631</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			-	<b>(477.359.588)</b>

**Lỗ chuyển sang từ năm trước**

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, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 171.071.092.224 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0 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	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019
2019 (*)	2024	171.071.092.224	-	-	171.071.092.224
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>171.071.092.224</b>	-	-	<b>171.071.092.224</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty 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 riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

B09a-DN

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào 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 theo nghĩa vụ thế chấp tài sản Phải thu quản lý dòng tiền tập trung Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung Đi vay Trả gốc vay Chi phí lãi vay phải trả Chi phí lãi vay đã trả Thu tiền chuyển nhượng dự án công viên khủng long Phải trả phí quản lý, phí thương hiệu Trả phí quản lý, phí thương hiệu	385.875.000.000 87.776.452.754 (107.080.003.959) (10.000.000.000) 685.000.000.000 (3.618.493.150) 79.648.219.178 - - -	- 3.335.695.964.440 (3.312.328.335.969) (2.240.000.000.000) 1.400.000.000.000 46.015.342.466 (67.975.103.621) (6.282.548.361) 104.005.456.367	
Công ty Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư Thu tiền từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.400.165.000.000 (1.400.165.000.000)	- -	
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty cùng Tập đoàn	Cổ tức phải thu Cổ tức đã thu	788.582.488.050 (788.582.488.050)	- -	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại tổng hợp Vincommerce (“Công ty Vincommerce”)	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu hồi tiền cho vay Lãi cho vay phải thu Phải trả mua hàng hóa Trả tiền hàng hóa Phả trả phí quản lý tư vấn bán nhà Trả tiền phí quản lý tư vấn bán nhà	1.020.000.000.000 (160.000.000.000) 23.065.890.411 - - - -	(74.702.925.515) 254.167.543.700 (32.876.076.940) 212.754.769.552	

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

B09a-DN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của 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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước	Đơn vị tính: VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu tiền điện, nước Thu tiền điện, nước Nhận đất cọc chuyển nhượng cổ phần Chuyển nhượng cổ phần Phí quản lý nhà phải trả Phí quản lý nhà đã trả Phí chưa bán giao nhà phải trả Phí chưa bán giao nhà đã trả Cổ tức phải thu Phải thu chuyển nhượng cổ phần Prime Land Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Prime Land	25.364.209.340 (27.815.488.557)	25.383.552.811 (18.300.146.383) 227.279.200.000 (27.021.600.000) (4.109.509.627) 26.594.346.218 (5.308.042.146) 63.667.606.392 18.998.520.000	
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phí quản lý dự án phải trả Phí quản lý dự đã trả	-	(8.383.170.700) 10.249.588.120	
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại TP Hồ Chí Minh	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay	-	(660.000.000.000) 660.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phúc Đồng	Công ty cùng Tập đoàn (đến ngày 7 tháng 8 năm 2018)	Đi vay Trả gốc vay	-	(100.000.000.000) 100.000.000.000	
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Trả tiền gốc vay	-	30.000.000.000	

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

B09a-DN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho 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 TNHH sản xuất và kinh doanh Vinfast	Công ty cùng Tập đoàn	Đi vay Trả tiền đi vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	- - - -	1.400.000.000.000 (1.400.000.000.000) 13.269.041.096 (13.269.041.096)
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn (sáp nhập vào Công ty Vinpearl ngày 2 tháng 1 năm 2019)	Trả tiền đi vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	- - -	(1.400.000.000.000) 13.269.041.096 (13.269.041.096)
Công ty VinEco	Công ty con (đến ngày 29 tháng 1 năm 2019)	Thu tiền mua cây xanh	-	(55.543.213.754)

Ngoài các giao dịch nêu trên, tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 Công ty đã dùng một phần cổ phần trong Công ty Cổ phần 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 Công ty và các công ty con khác trong cùng Tập đoàn, như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 và Thuyết minh số 13.2.

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

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

Công ty cũng mua và cung cấp hàng hóa, 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, 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

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

### 28. 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
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>					
Công ty VinEco	Công ty con (đến ngày 29 tháng 1 năm 2019)	Bán hàng	31.960.244	11.318.676	
Công ty Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu cho thuê	4.676.661.391	3.377.046.958	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	808.853.328	1.064.507.608	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.517.474.963</b>	<b>4.452.873.242</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Ứng trước chi phí	-	637.522.993	
Công ty cổ phần bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vinmec	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước chi phí	6.000.000	-	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước chi phí	-	4.800.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.000.000</b>	<b>642.322.993</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>					
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	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thu hộ tiền điện, nước	4.938.053.647	5.049.264.902	
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	22.427.260.274	-	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	130.692.929	928.013.148	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>423.343.127.393</b>	<b>35.252.949.798</b>	

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

B09a-DN

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

### 28. 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
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi cho vay	638.630.137	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>638.630.137</b>	<b>-</b>
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Lãi suất %/năm</b>	<b>Tài sản đảm bảo</b>	<b>Ngày đáo hạn</b>
<b>Cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 3 năm 2020
<b>TỔNG CỘNG</b>				
<b>Cho vay dài hạn</b>				
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Không có	Tháng 8 năm 2020
<b>TỔNG CỘNG</b>				

Đơn vị tính: VND

Đơn vị tính: VND

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

B09a-DN

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

### 28. 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
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>					
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí xây dựng và phí quản lý	7.979.794.988	8.007.885.248	
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa	-	11.340.000	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	-	47.480.500	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.979.794.988</b>	<b>8.066.705.748</b>	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	76.029.726.028	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phí quản lý phải trả	8.010.058.664	8.891.554.664	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.010.058.664</b>	<b>84.921.280.692</b>	
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 19)</b>					
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	
Các công ty khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả thu hộ phí điện nước	5.103.615.957	4.077.607.963	
		Phải trả khác	880.000	-	
		Phải trả khác	-	4.070.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>75.362.095.957</b>	<b>74.339.277.963</b>	
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	-	675.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>675.000.000.000</b>	

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

**28. 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 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lương và thưởng	652.822.612	642.423.065
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>652.822.612</b>	<b>642.423.065</b>

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

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

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

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

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

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 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	164.206.627
Từ 1 - 5 năm	10.897.348.866	13.636.613.957
Trên 5 năm	390.512.544.723	244.925.786.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>404.134.230.805</b>	<b>258.726.607.032</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123.928.256.340</b>	<b>147.362.049.072</b>

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

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	420.147.965	88.613.953.319	-	89.034.101.284
Giá vốn các bộ phận	420.147.965	88.613.953.319	-	89.034.101.284
Kết quả	(78.012.989.088)	(59.850.421.741)	-	(137.863.410.829)
(Lỗ)/lợi nhuận gộp trước thuế của bộ phận	(77.592.841.123)	28.763.531.578	-	(48.829.309.545)
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)				665.034.326.889
Lợi nhuận trước thuế				616.205.017.344
Chi phí thuế TNDN				-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>616.205.017.344</b>
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	241.503.614.956	1.536.715.084.950	-	1.778.218.699.906
Tài sản không phân bổ (**)				7.919.749.330.074
<b>Tổng tài sản</b>	<b>241.503.614.956</b>	<b>1.536.715.084.950</b>	<b>-</b>	<b>9.697.968.029.980</b>
Công nợ bộ phận	744.575.637.440	13.036.076.304	-	757.611.713.744
Công nợ không phân bổ (***)				2.710.212.594.758
<b>Tổng công nợ</b>	<b>744.575.637.440</b>	<b>13.036.076.304</b>	<b>-</b>	<b>3.467.824.308.502</b>

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

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

	Kinh doanh dịch vụ		Loại trừ	Tổng cộng
	Kinh doanh bất động sản	cho thuê và hoạt động khác		
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.052.165.086.968	79.008.513.682	-	1.131.173.600.650
Giá vốn các bộ phận	1.052.165.086.968	79.008.513.682	-	1.131.173.600.650
Kết quả	(657.171.748.499)	(62.332.713.431)	-	(719.504.461.930)
Lợi nhuận góp trước thuế của bộ phận	394.993.338.469	16.675.800.251	-	411.669.138.720
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)				(245.465.860.638)
Lợi nhuận trước thuế				166.203.278.082
Chi phí thuế TNDN				(27.388.420.589)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>138.814.857.493</b>
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	1.264.161.772.236	1.214.961.814.728	-	2.479.123.586.964
Tài sản không phân bổ (**)				8.244.131.594.105
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.264.161.772.236</b>	<b>1.213.603.323.584</b>	<b>-</b>	<b>10.723.255.181.069</b>
Công nợ bộ phận	1.417.251.673.680	13.457.518.550	-	1.430.709.192.230
Công nợ không phân bổ (***)				3.749.275.341.433
<b>Tổng công nợ</b>	<b>1.417.251.673.680</b>	<b>13.457.518.550</b>	<b>-</b>	<b>5.179.984.533.663</b>

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

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

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

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

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

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



Đoàn Thị Hà  
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh  
Kế toán trưởng



Trần Hoài An  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 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](http://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**

☪☪☪

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**  
*Xoràn Hoài An*

*Thy*  
*Chllh*