

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý I 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
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 -7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 39

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho quý I năm 2019, 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.

Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho quý I năm 2019 để người đọc có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý I năm 2019.

Tổng Giám đốc:



Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 04 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.224.387.303.161	537.868.458.207
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	139.555.900.862	152.014.030.672
111	1. Tiền		10.396.212.495	25.148.941.327
112	2. Các khoản tương đương tiền		129.159.688.367	126.865.089.345
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		899.406.658.492	201.130.212.274
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	91.713.049.710	90.543.167.529
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	159.140.226.996	84.215.488.096
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	26	635.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	24.572.009.443	37.390.184.306
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(11.018.627.657)	(11.018.627.657)
140	III. Hàng tồn kho	8	68.904.219.828	68.031.775.517
141	1. Hàng tồn kho		68.904.219.828	68.031.775.517
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		116.520.523.979	116.692.439.744
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	6.365.792.094	6.420.424.302
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		32.214.388.910	32.331.672.467
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	77.940.342.975	77.940.342.975
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.974.153.862.679	9.401.066.557.618
220	I. Tài sản cố định		470.989.553.406	475.535.629.569
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	470.859.085.500	475.379.939.448
222	Nguyên giá		605.479.985.361	605.479.985.361
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(134.620.899.861)	(130.100.045.913)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	130.467.906	155.690.121
228	Nguyên giá		646.132.267	646.132.267
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(515.664.361)	(490.442.146)
230	II. Bất động sản đầu tư	14	601.820.279.101	610.100.136.960
231	1. Nguyên giá		719.080.575.229	719.080.575.229
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(117.260.296.128)	(108.980.438.269)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		67.459.033.015	67.459.033.015
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	67.459.033.015	67.459.033.015
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	15	6.415.219.439.300	7.815.484.439.300
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	130.000.000.000	1.530.165.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.2	6.130.864.830.000	6.130.864.830.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	134.354.609.300	134.454.609.300
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	20.000.000.000	20.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		418.665.557.857	432.487.318.774
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	418.646.950.226	432.468.711.143
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.2	18.607.631	18.607.631
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.198.541.165.840	9.938.935.015.825

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.631.245.011.761	4.324.996.311.691
310	I. Nợ ngắn hạn		1.001.458.165.118	1.700.155.384.133
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	154.014.482.735	92.002.366.369
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	40.501.006.809	35.305.708.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.283.314.772	50.917.737.774
314	4. Phải trả người lao động		74.302.673	242.368.035
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.1	577.032.521.035	608.426.244.437
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19.1	218.552.537.094	238.260.959.518
320	7. Vay ngắn hạn	26	10.000.000.000	675.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		2.629.786.846.643	2.624.840.927.558
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	19.2	5.135.000.000	5.135.000.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	2.581.031.112.168	2.575.638.015.768
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		22.129.286.497	22.576.463.812
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.567.296.154.079	5.613.938.704.134
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	5.567.296.154.079	5.613.938.704.134
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.365.494.404.079	4.412.136.954.134
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		4.412.136.954.134	4.202.654.039.913
421b	- (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế kỳ này		(46.642.550.055)	209.482.914.221
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.198.541.165.840	9.938.935.015.825

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Đoàn Thị Hà
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2019

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU		Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	53.324.337.511	832.348.158.592
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	53.324.337.511	832.348.158.592
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(36.955.755.909)	(539.395.519.819)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.368.581.602	292.952.638.773
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	12.174.710.989	3.978.583.925
22	7. Chi phí tài chính	24	(73.971.741.755)	(118.480.919.368)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(73.971.741.755)	(115.068.120.669)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(41.116.987.128)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(467.827.179)	(20.433.295.649)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(45.896.276.343)	116.900.020.553
31	11. Thu nhập khác		290.892.558	1.306.300.029
32	12. Chi phí khác		(1.037.166.270)	(1.000)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(746.273.712)	1.306.299.029
50	14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(46.642.550.055)	118.206.319.582
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	(21.725.895.119)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.2	-	(470.594.917)
60	17. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(46.642.550.055)	96.009.829.546

Đoàn Thị Hà
Người lập

Ngày 26 tháng 04 năm 2019

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		(46.642.550.055)	118.206.319.582
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định		12.825.934.022	13.698.090.207
4	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại		-	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.174.710.989)	(3.978.583.925)
6	Chi phí lãi vay	24	73.971.741.755	118.480.919.368
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		27.980.414.733	246.406.745.232
9	Tăng các khoản phải thu		(51.016.147.819)	(1.747.117.810.429)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(872.444.311)	384.903.203.328
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		29.857.554.395	763.733.786.419
12	Giảm chi phí trả trước		10.439.597.458	42.432.019.019
14	Tiền lãi vay đã trả		(79.524.931.507)	(111.877.111.110)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(49.618.868.906)	(145.413.676.398)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(112.754.825.958)	(566.932.843.939)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(38.481.705.727)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(635.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(39.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.400.265.000.000	180.603.778.299
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		31.696.148	3.578.583.925
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		765.296.696.148	106.700.656.497

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		10.000.000.000	2.962.900.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(675.000.000.000)	(2.445.587.329.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(665.000.000.000)	517.312.670.400
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.458.129.810)	57.080.482.958
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		152.014.030.672	94.686.337.545
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	139.555.900.862	151.766.820.503

Đoàn Thị Hà
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Trần Văn An
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 9 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 1 tháng 4 năm 2016.

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty có 1 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 15.1.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty cũng sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 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.

2.4 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 VND.

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 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.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hoá 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 lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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 tổng giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá 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.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 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 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm
Quyền sử dụng đất	48 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.7 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 hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 giá bán và giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	2 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	1 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Tài sản khác	1 - 5 năm

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 được mô tả trong đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của 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 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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, 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 kết quả hoạt động kinh doanh 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 đã bán.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Tiền ứng trước khi khách hàng mua nhà

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

3.18 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 các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) 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 kết quả hoạt động kinh doanh 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 doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp 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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 doanh nghiệp 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền gửi ngân hàng	10.396.212.495	25.148.941.327
Các khoản tương đương tiền	129.159.688.367	126.865.089.345
TỔNG CỘNG	139.555.900.862	152.014.030.672

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	3.245.740.047	3.377.046.958
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	62.089.093.090	79.091.964.853
Phải thu từ hoạt động kinh doanh nhà hàng	1.168.965.392	1.168.965.392
Phải thu từ hoạt động giáo dục và hoạt động khác	25.209.251.181	6.905.190.326
TỔNG CỘNG	91.713.049.710	90.543.167.529
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	84.402.219.307	86.090.294.287
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	7.310.830.403	4.452.873.242
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(4.809.918.859)	(4.809.918.859)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán ngắn hạn	159.140.226.996	84.215.488.096
TỔNG CỘNG	159.140.226.996	84.215.488.096
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó thu hồi	(6.208.708.798)	(6.208.708.798)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn:		
Phải thu lãi cho vay và lãi tiền gửi	12.161.903.732	238.888.891
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	2.142.110.041	29.275.671.748
Phải thu chi phí chi hộ	8.321.593.154	5.814.996.086
Phải thu ngắn hạn khác	1.946.402.516	2.060.627.581
TỔNG CỘNG	24.572.009.443	37.390.184.306
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	2.608.924.741	2.137.234.508
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	21.963.084.702	35.252.949.798

7. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán:				
- Phải thu khách hàng doanh nghiệp	4.809.918.859	-	4.809.918.859	-
- Các khoản trả trước cho nhà thầu khác	6.208.708.798	-	6.208.708.798	-
	11.018.627.657	-	11.018.627.657	-

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>		
Bất động sản để bán đã hoàn thành và đang xây dựng	21.188.374.747	-	21.188.374.747	-
Giá trị đã thực hiện dự án BT (i)	47.474.834.681	-	46.602.390.370	-
Nguyên liệu, vật liệu	241.010.400	-	241.010.400	-
TỔNG CỘNG	68.904.219.828	-	68.031.775.517	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	431.869.336	431.869.336
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	3.436.795.667	3.436.795.667
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	160.930.687	169.333.284
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.336.196.404	2.382.426.015
TỔNG CỘNG	<u>6.365.792.094</u>	<u>6.420.424.302</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước (*)	417.290.497.538	430.795.932.047
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.356.452.688	1.672.779.096
TỔNG CỘNG	<u>418.646.950.226</u>	<u>432.468.711.143</u>

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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn:		
Tài sản ngắn hạn khác (l)	77.940.342.975	77.940.342.975
TỔNG CỘNG	<u>77.940.342.975</u>	<u>77.940.342.975</u>

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	497.477.528.702	74.475.373.884	6.224.400.000	27.302.682.775	605.479.985.361
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	497.477.528.702	74.475.373.884	6.224.400.000	27.302.682.775	605.479.985.361
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	59.667.369.708	62.381.294.788	6.125.974.279	1.925.407.138	130.100.045.913
Khấu hao trong kỳ	2.729.882.623	1.532.095.009	98.425.721	160.450.595	4.520.853.948
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	62.397.252.331	63.913.389.797	6.224.400.000	2.085.857.733	134.620.899.861
Giá trị còn lại:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	437.810.158.994	12.094.079.096	98.425.721	25.377.275.637	475.379.939.448
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	435.080.276.371	10.561.984.087	-	25.216.825.042	470.859.085.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>390.332.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>646.132.267</u>
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	<u>390.332.267</u>	<u>255.800.000</u>	<u>646.132.267</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>292.471.506</u>	<u>197.970.640</u>	<u>490.442.146</u>
Khấu hao trong kỳ	<u>9.122.214</u>	<u>16.100.001</u>	<u>25.222.215</u>
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	<u>301.593.720</u>	<u>214.070.641</u>	<u>515.664.361</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>97.860.761</u>	<u>57.829.360</u>	<u>155.690.121</u>
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	<u>88.738.547</u>	<u>41.729.359</u>	<u>130.467.906</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND 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	<u>6.896.100.809</u>	<u>6.896.100.809</u>
TỔNG CỘNG	<u>67.459.033.015</u>	<u>67.459.033.015</u>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Máy móc và thiết bị	Bất động sản đầu tư khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	546.951.262.653	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	719.080.575.229
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	546.951.262.653	8.492.871.111	135.902.670.772	27.733.770.693	719.080.575.229
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	50.859.668.627	206.423.952	47.564.158.645	10.350.187.045	108.980.438.269
Khấu hao trong kỳ	3.976.285.346	44.233.704	3.189.560.745	1.069.778.064	8.279.857.859
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	54.835.953.973	250.657.656	50.753.719.390	11.419.965.109	117.260.296.128
Giá trị còn lại:					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2018	496.091.594.026	8.286.447.159	88.338.512.127	17.383.583.648	610.100.136.960
Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2019	492.115.308.680	8.242.213.455	85.148.951.382	16.313.805.584	601.820.279.101

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	130.000.000.000	130.000.000.000	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	6.130.864.830.000	6.130.864.830.000	6.130.864.830.000	6.130.864.830.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.354.609.300	134.354.609.300	134.454.609.300	134.454.609.300
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	6.415.219.439.300	6.415.219.439.300	7.815.484.439.300	7.815.484.439.300

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu Vietinbank

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Đơn vị tính: VND
					Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Phát triển 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

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào công ty con như sau:

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	(*)	130.000.000.000	(*)	130.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	-	-	(*)	1.400.165.000.000
TỔNG CỘNG		130.000.000.000		1.530.165.000.000

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	32,25	32,25	Tầng 4, T26, Times City, 458 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	▶ Đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 3 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Vincom Retail	751.030.941	6.130.864.830.000	751.030.941	6.130.864.830.000
TỔNG CỘNG		6.130.864.830.000		6.130.864.830.000

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	70.257.600.000	70.257.600.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	49.087.009.300	43.687.009.300
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	10.000.000	10.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	-	5.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam	-	100.000.000
TỔNG CỘNG	134.354.609.300	134.454.609.300

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN, NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC VÀ DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả ngắn hạn cho người bán	145.549.864.947	83.935.660.621
- Đối tác doanh nghiệp	9.117.195.125	9.329.410.861
- Công ty Cổ phần Bé tông Hà Thanh	8.490.391.144	8.651.268.819
- Đối tác doanh nghiệp	1.192.943.121	5.560.239.274
- Phải trả đối tượng khác	126.749.335.557	60.394.741.667
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	8.464.617.788	8.066.705.748
TỔNG CỘNG	154.014.482.735	92.002.366.369

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.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 3 năm 2019
Thuế giá trị gia tăng	279.578.815	550.418.084	566.573.741	263.423.158
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.618.868.906	-	49.618.868.906	1.000.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	19.290.053	160.232.435	159.630.874	19.891.614
Các khoản phải nộp nhà nước khác	-	4.000.000	4.000.000	-
TỔNG CỘNG	50.917.737.774	714.650.519	50.349.073.521	1.283.314.772

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

18.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND 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 lãi vay	119.209.463.180	130.230.714.628
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	92.227.625.306	106.080.087.064
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	23.462.679.637	29.817.423.857
Trích trước cho chương trình tri ân	8.450.806.664	8.891.554.664
Các khoản chi phí phải trả khác	3.323.293.948	3.047.811.924
TỔNG CỘNG	<u>577.032.521.035</u>	<u>608.426.244.437</u>
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>576.931.425.145</i>	<i>532.396.518.409</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (thuyết minh số 26)</i>	<i>101.095.890</i>	<i>76.029.726.028</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 đất dịch vụ của Dự án khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
19.1 Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng của dự án Vinhomes Gadenia	600.000.000	915.633.619
Cổ tức phải trả	101.670.271	101.670.271
Quỹ bảo trì	129.460.877.129	127.165.733.389
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	<u>88.389.989.694</u>	<u>110.077.922.239</u>
TỔNG CỘNG	<u>218.552.537.094</u>	<u>238.260.959.518</u>
19.2 Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	<u>5.135.000.000</u>	<u>5.135.000.000</u>
	<u>5.135.000.000</u>	<u>5.135.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>223.687.537.094</u>	<u>243.395.959.518</u>
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>148.694.577.569</i>	<i>169.056.681.555</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>74.992.959.525</i>	<i>74.339.277.963</i>

20. VAY DÀI HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Trái phiếu dài hạn (i)	<u>2.581.031.112.168</u>	<u>2.575.638.015.768</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.581.031.112.168</u>	<u>2.575.638.015.768</u>

(i) Khoản trái phiếu này được phát hành bởi Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.202.654.039.913	5.404.455.789.913
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	96.009.829.546	96.009.829.546
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2018	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.298.663.869.459	5.500.465.619.459
Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.412.136.954.134	5.613.938.704.134
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(46.642.550.055)	(46.642.550.055)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	1.199.958.000.000	1.843.750.000	4.365.494.404.079	5.567.296.154.079

21.2 *Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi*

	vào ngày 31 tháng 3 năm 2019	Vào ngày 31 tháng 03 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
Cổ phiếu phổ thông	119.995.800	119.995.800

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
Tổng doanh thu	53.324.337.511	832.348.158.592
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	-	784.813.226.703
<i>Doanh thu từ hoạt động giáo dục, cho thuê và dịch vụ khác</i>	53.324.337.511	47.534.931.889
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	53.324.337.511	832.348.158.592
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	-	784.813.226.703
<i>Doanh thu từ hoạt động giáo dục, cho thuê và dịch vụ khác</i>	53.324.337.511	47.534.931.889

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
Lãi tiền gửi và cho vay	11.932.210.989	698.583.925
Cổ tức được chia	22.500.000	3.280.000.000
Thu nhập tài chính khác	220.000.000	-
TỔNG CỘNG	12.174.710.989	3.978.583.925

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	-	499.317.982.458
Giá vốn cung cấp các dịch vụ khác	36.955.755.909	40.077.537.361
TỔNG CỘNG	36.955.755.909	539.395.519.819

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018
Chi phí lãi vay	68.578.645.355	115.068.120.669
Chi phí phát hành trái phiếu	5.393.096.400	3.412.670.400
Chi phí tài chính khác	-	128.299
TỔNG CỘNG	73.971.741.755	118.480.919.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

25.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	21.725.895.119
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	470.594.917
TỔNG CỘNG	-	22.196.490.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí thanh lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư	18.607.631	18.607.631	-	(470.594.917)
	18.607.631	18.607.631		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			-	(470.594.917)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 như sau:

			<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Vay	(10.000.000.000)
		Trả gốc vay	675.000.000.000
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	49.994.098.621
		Thu tiền quản lý dòng tiền tập trung	(77.127.660.328)
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.400.165.000.000
		Thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.400.165.000.000)
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	650.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	(15.000.000.000)

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày, 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 31 tháng 3 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)				
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty con	Bán hàng	-	11.318.676
CN Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty cùng tập đoàn	Phải thu cho thuê	3.245.740.047	3.377.046.958
Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty cùng tập đoàn	Bán hàng	2.022.923.006	-
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Bán hàng	2.042.167.350	1.064.507.608
TỔNG CỘNG			7.310.830.403	4.452.873.242
Phải thu khác (Thuyết minh số 6)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	2.142.110.041	29.275.671.748
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu thu hộ tiền điện, nước	8.065.989.498	5.049.264.902
Công ty CP DV TM TH Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu lãi vay	11.524.931.507	-
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu ngắn hạn khác	230.053.656	928.013.148
TỔNG CỘNG			21.963.084.702	35.252.949.798

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau

<i>Bên liên quan</i>		<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16.1)

Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty liên kết	-	11.340.000
Công ty Cổ Phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	8.464.617.788	8.007.885.248
Các công ty khác cùng tập đoàn	Công ty cùng Tập đoàn	-	47.480.500
TỔNG CỘNG		8.464.617.788	8.066.705.748

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18.1)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	101.095.890	76.029.726.028
		101.095.890	76.029.726.028

Phải trả khác (Thuyết minh 19)

Công ty Cổ Phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	70.257.600.000	70.257.600.000
		4.734.479.525	4.077.607.963
	Phải trả khác	880.000	4.070.000
		74.992.959.525	150.369.003.991

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2019				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay (VND)</i>
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	9%	Ngày 22/03/2020	635.000.000.000
				635.000.000.000
Đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 (Thuyết minh số 20)				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay (VND)</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9%	Ngày 19/02/2020	10.000.000.000
				10.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dưới 1 năm	164.206.607	164.206.607
Từ 1- 5 năm	14.308.368.339	13.636.613.957
Trên 5 năm	244.254.032.066	244.925.786.448
TỔNG CỘNG	<u>258.726.607.012</u>	<u>258.726.607.012</u>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dưới 1 năm	36.840.512.268	36.840.512.268
Trên 1- 5 năm	101.311.408.737	110.521.536.804
TỔNG CỘNG	<u>138.151.921.005</u>	<u>147.362.049.072</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

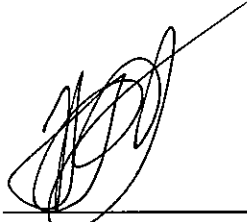
vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Đoàn Thị Hà
Người lập



Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



M.SDN: 0124179545
Hoàng An
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2019

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT QUÝ I 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 và lợi nhuận sau thuế trong kỳ bị lỗ:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018	Chênh lệch	Tăng/ (giảm)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	(46.642.550.055)	96.009.829.546	(142.652.379.601)	(149%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	825.871.225.054	179.150.521.224	646.720.703.830	361%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng của Công ty Sài Đồng Quý I năm 2019 giảm 143 tỷ tương đương giảm 149% so với quý I năm 2018 chủ yếu là do quý I năm 2019 không còn doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Vinhomes Gardenia dẫn tới lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời lợi nhuận sau thuế Quý I năm 2019 bị lỗ chủ yếu do lỗ từ hoạt động tài chính.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất của Công ty Sài Đồng Quý I năm 2019 tăng 647 tỷ tương đương 361% so với Quý I năm 2018 chủ yếu do trong kỳ công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco.

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Hoài An