

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 54

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“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 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Tùng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Văn Tuấn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2019
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 Ông Trần Anh Đức, 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 Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

PHI
H
I
N

Số tham chiếu: 60837769/21042758-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 26 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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




Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1



Nguyễn Mạnh Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2401-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2020

ST
CÔ
TI
ST
VIỆ
HI
HÀ
V KIẾ

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.141.587.944.210	3.991.840.605.065
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	56.014.981.174	40.491.517.618
111	1. Tiền		48.212.829.043	33.224.671.503
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.802.152.131	7.266.846.115
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	18.815.194.146	20.107.748.420
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(14.668.080.000)	(13.978.193.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	15.666.274.146	16.268.941.420
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		431.625.485.777	345.382.624.639
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	331.211.726.879	304.704.453.171
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	62.774.249.344	73.756.885.826
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	148.502.924.395	88.888.775.912
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(110.863.414.841)	(121.967.490.270)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.568.420.059.950	3.504.110.503.514
141	1. Hàng tồn kho		3.573.110.931.626	3.508.801.375.190
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		66.712.223.163	81.748.210.874
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	21.499.076.415	23.765.904.986
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	45.059.699.355	57.782.189.058
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153.447.393	200.116.830

2-C
TV
IH
YO
NAI
IÁN
NỘI
1-T

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.511.315.176.005	2.460.151.119.131
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		117.053.467.975	96.078.768.735
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	29.008.168.735
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	67.070.600.000	67.070.600.000
220	II. Tài sản cố định		229.722.986.311	235.983.822.477
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	228.879.770.953	235.121.022.987
222	Nguyên giá		301.838.751.631	298.829.777.715
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(72.958.980.678)	(63.708.754.728)
227	2. Tài sản cố định vô hình		843.215.358	862.799.490
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(155.996.693)	(136.412.561)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	15.001.642.121	17.707.063.495
231	1. Nguyên giá		31.253.421.134	34.052.045.217
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(16.251.779.013)	(16.344.981.722)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.995.008.962.097	1.955.477.755.333
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.960.184.270.140	1.922.699.533.075
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	34.824.691.957	32.778.222.258
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	147.365.783.854	149.424.637.684
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		104.811.314.500	108.432.516.686
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		55.493.000.000	55.493.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(16.271.532.143)	(16.741.323.446)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.333.001.497	2.240.444.444
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.162.333.647	5.479.071.407
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		988.520.031	402.177.251
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	6.173.813.616	3.776.894.156
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	1.300.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.652.903.120.215	6.451.991.724.196

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu Công nghiệp Sông Đà

B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.417.611.803.099	4.200.035.286.873
310	I. Nợ ngắn hạn		3.783.654.330.285	3.108.227.794.028
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	150.396.465.650	154.588.086.123
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	422.211.915.391	355.558.688.790
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	59.719.614.368	52.089.253.310
314	4. Phải trả người lao động		23.479.069.434	23.482.253.655
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.081.380.985.161	1.020.230.468.307
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	34.881.831.000	706.395.460
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.436.111.500.944	939.393.352.798
320	8. Vay ngắn hạn	21	485.406.729.452	480.406.729.452
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	90.066.218.885	81.772.566.133
330	II. Nợ dài hạn		633.957.472.814	1.091.807.492.845
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.673.600.481	220.431.399.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.972.664.320	1.726.081.280
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	346.797.044.724	793.204.774.345
338	4. Vay dài hạn	21	90.583.355.600	75.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		930.807.689	1.445.237.739
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.235.291.317.116	2.251.956.437.323
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.235.291.317.116	2.251.956.437.323
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		749.270.472.555	749.270.472.555
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		142.817.211.992	160.520.189.143
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		37.968.605.423	50.932.840.542
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		104.848.606.569	109.587.348.601
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	29.269.898.913	28.232.041.969
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.652.903.120.215	6.451.991.724.196

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu Công nghiệp Sông Đà

B02-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	723.252.112.252	467.072.592.857
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(27.292.727.273)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	695.959.384.979	467.072.592.857
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(507.788.533.032)	(356.548.974.801)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		188.170.851.947	110.523.618.056
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	2.508.906.499	78.366.334.556
22	7. Chi phí tài chính		(220.095.698)	(615.622.712)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(632.988.475)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(3.621.202.186)	(2.197.765.859)
25	9. Chi phí bán hàng	27	(7.330.272.767)	(3.910.465.655)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(38.542.371.804)	(46.235.417.641)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		140.965.815.991	135.930.680.745
31	12. Thu nhập khác		832.144.650	474.649.898
32	13. Chi phí khác		(1.922.866.701)	(1.520.305.967)
40	14. Lỗ khác		(1.090.722.051)	(1.045.656.069)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		139.875.093.940	134.885.024.676
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(35.041.793.372)	(12.280.898.346)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	2.396.919.460	(9.039.167.054)


Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu Công nghiệp Sông Đà

B02-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		107.230.220.028	113.564.959.276
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	23.1	104.848.606.569	109.587.348.601
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	2.381.613.459	3.977.610.675
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	921	886
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	921	886


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		139.875.093.940	134.885.024.676
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		10.631.891.898	8.535.732.970
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(10.883.979.732)	(4.757.830.682)
05	Lãi/(lãi) từ hoạt động đầu tư		1.112.295.687	(75.960.898.833)
06	Chi phí lãi vay		-	632.988.473
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		140.735.301.793	63.335.016.604
	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(80.700.986.251)	47.696.855.089
09	Giảm hàng tồn kho		80.720.010.663	6.113.607.568
10	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		55.755.590.950	(33.426.196.292)
11	Giảm chi phí trả trước		1.680.485.790	847.563.976
12	Tiền lãi vay đã trả		(178.644.283.455)	(13.469.316.036)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.912.074.843)	(37.857.818.606)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4.520.710.985)	(5.987.029.833)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(3.886.666.338)	27.252.682.470
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.236.742.426)	(76.845.879.318)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	990.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.089.717.552)	1.207.238.285
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.599.827.773	87.250.544.103
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.508.906.499	2.969.702.728
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(217.725.706)	14.582.595.798

SỔ NG NH & CP NH AN M

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		78.083.355.600	6.115.932.474
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(57.500.000.000)	(85.052.488.272)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(955.500.000)	(955.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		19.627.855.600	(79.892.055.798)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		15.523.463.556	(38.056.777.530)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		40.491.517.618	78.548.295.148
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	56.014.981.174	40.491.517.618

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“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 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư cho đến thời điểm hoàn thiện công trình và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại Toà nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 441 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 419).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 7 công ty con) bao gồm:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

(*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các bất động sản đó.

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

Giá thành của hàng tồn kho là bất động sản để bán bao gồm:

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

811
CỔ
T
ST
HỆ
H
HÀ
KIỂM

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 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:

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

2-01
TV
H
YOL
AM
ÁNH
ỘT
-T.P

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

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

3.7 *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, vật kiến trúc	25 năm
------------------------	--------

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện 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 được thực hiện 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.

3.8 *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 và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ, biệt thự của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ và dụng cụ xuất dùng; và
- ▶ Các chi phí khác.



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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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



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

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty và các công ty con được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

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

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

3.14 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 và các công ty con 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 và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty và các công ty con mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty và các công ty con không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty và các công ty con.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

3.18 Ghi nhận giá vốn chuyển nhượng đất và tài sản trên đất/căn hộ

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- ▶ Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v..).

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 hợp nhất.

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và công ty con 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 này 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty và các công ty con 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 được 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.

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

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

3.20 Thông tin bộ phận (tiếp theo)

Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	6.325.355.456	5.054.677.104
Tiền gửi ngân hàng	41.887.473.587	28.169.994.399
Các khoản tương đương tiền (*)	7.802.152.131	7.266.846.115
TỔNG CỘNG	56.014.981.174	40.491.517.618

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,9%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 4%/năm đến 6%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu	17.817.000.000	3.148.920.000	(14.668.080.000)	17.817.000.000	3.838.807.000	(13.978.193.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt [trước đây là công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí]	15.829.000.000	2.532.640.000	(13.296.360.000)	15.829.000.000	3.213.287.000	(12.615.713.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	616.280.000	(1.371.720.000)	1.988.000.000	625.520.000	(1.362.480.000)
TỔNG CỘNG	17.817.000.000	3.148.920.000	(14.668.080.000)	17.817.000.000	3.838.807.000	(13.978.193.000)



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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại các Ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6,6%/năm đến 7,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 5%/năm đến 7,2%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	327.350.526.879	300.992.345.147
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam</i>	38.983.060.072	50.593.063.894
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà</i>	32.683.500.972	32.683.500.972
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	16.291.314.309	42.792.772.082
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	239.392.651.526	174.923.008.199
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.861.200.000	3.712.108.024
TỔNG CỘNG	331.211.726.879	304.704.453.171
Trong đó:		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	293.695.971.991	257.543.761.487
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	20.245.400.695	21.278.357.245
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	17.270.354.193	25.882.334.439
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(48.554.771.292)	(61.053.238.214)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	62.774.249.344	65.387.064.768
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển hạ tầng Ánh Dương</i>	9.799.397.466	1.222.551.000
<i>Công ty Cổ phần xây dựng Sao Vàng</i>	11.717.381.250	9.227.660.450
<i>Công ty TNHH Một thành viên Tiến Mạnh Ninh Bình</i>	7.017.544.166	13.339.615.500
<i>Các khoản trả trước khác</i>	34.239.926.462	41.597.237.818
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	8.369.821.058
TỔNG CỘNG	62.774.249.344	73.756.885.826
Dự phòng khoản trả trước cho người bán khó đòi	(800.656.753)	(784.756.753)
Dài hạn		
Trả trước cho người bán		
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	29.008.168.735
TỔNG CỘNG	49.982.867.975	29.008.168.735

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

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	66.058.970.763	(47.742.103.314)	65.369.456.221	(51.478.325.851)
Tạm nộp tiền lãi phạt thuế chậm nộp (*)	63.000.000.000	-		
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình	-	-	7.612.153.000	-
Phải thu khác	15.287.703.632	(13.765.883.482)	11.750.916.691	(8.651.169.452)
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	4.156.250.000	-	4.156.250.000	-
TỔNG CỘNG	148.502.924.395	(61.507.986.796)	88.888.775.912	(60.129.495.303)
Dài hạn				
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-

(*) Đây là khoản tạm nộp tiền lãi phạt chậm nộp tiền thuế sử dụng đất cho Chi cục thuế huyện Hoài Đức. Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan liên quan xem xét chấp thuận miễn giảm khoản tiền trên và dự kiến quý 3 năm 2020 sẽ có kết luận cuối cùng.

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</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>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	16.291.314.309	166.323.461	42.792.772.082	15.696.912.082
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	13.507.004.000	10.653.653.000	18.507.004.000	15.653.653.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	110.496.770.240	43.227.863.219	101.878.394.366	34.476.281.068
TỔNG CỘNG	193.477.339.521	82.613.924.680	216.360.421.420	94.392.931.150

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

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.573.067.332.187	(4.690.871.676)	3.508.742.784.286	(4.690.871.676)
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	3.248.554.013.441	-	3.175.237.850.526	-
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì</i>	176.253.702.368	-	176.253.702.368	-
<i>Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo</i>	137.015.462.285	-	138.004.616.518	-
<i>Các dự án khác</i>	11.244.154.093	(4.690.871.676)	19.246.614.874	(4.690.871.676)
Công cụ, dụng cụ	43.599.439	-	58.590.904	-
TỔNG CỘNG	3.573.110.931.626	(4.690.871.676)	3.508.801.375.190	(4.690.871.676)

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành trước đây của Công ty cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 42.009 m² đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.
- (iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 8.422 m² đã được thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.
- (iv) 63.641 m² đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m²; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m² và các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 9.430 m² tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam.
- (v) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 36.497 m² đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí.
- (vi) Thửa đất số 957 tại xã Sủ Ngòi thuộc Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hòa Bình.
- (vii) Quyền sử dụng đất của 37 thửa đất với tổng diện tích 3.985 m² tại dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Hòa Bình.

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình (*)	16.469.107.530	16.469.107.530
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của khách hàng	4.865.441.435	6.931.449.946
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	164.527.450	365.347.510
TỔNG CỘNG	<u>21.499.076.415</u>	<u>23.765.904.986</u>

(*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Đình và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Đình, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình nêu trên sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	269.605.145.160	1.590.787.806	23.834.516.894	3.072.773.899	726.553.956	298.829.777.715
Mua trong năm	2.818.701.189	138.000.000	-	52.272.727	-	3.008.973.916
Số cuối năm	272.423.846.349	1.728.787.806	23.834.516.894	3.125.046.626	726.553.956	301.838.751.631
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	1.407.630.828	869.986.053	12.058.845.417	2.570.094.728	945.695.748	17.852.252.774
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	40.037.411.831	1.427.889.337	18.512.687.660	3.004.211.944	726.553.956	63.708.754.728
Khấu hao trong năm	7.540.579.042	56.586.839	1.612.718.756	40.341.313	-	9.250.225.950
Số cuối năm	47.577.990.873	1.484.476.176	20.125.406.416	3.044.553.257	726.553.956	72.958.980.678
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	229.567.733.329	162.898.469	5.321.829.234	68.561.955	-	235.121.022.987
Số cuối năm	224.845.855.476	244.311.630	3.709.110.478	80.493.369	-	228.879.770.953

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của các tầng từ 15 đến tầng 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuế đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:	
Số đầu năm	34.052.045.217
- Phân loại sang hàng hóa bất động sản	(2.798.624.083)
Số cuối năm	31.253.421.134
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	16.344.981.722
- Khấu hao trong năm	1.362.081.816
- Phân loại sang hàng hóa bất động sản	(1.455.284.525)
Số cuối năm	16.251.779.013
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	17.707.063.495
Số cuối năm	15.001.642.121

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT5, CT6, CT9 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.162.590.231.244	1.162.590.231.244	1.159.523.887.987	1.159.523.887.987
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	526.728.704.208	526.728.704.208	498.519.126.278	498.519.126.278
Dự án Tiến Xuân	152.668.634.053	152.668.634.053	155.600.010.242	155.600.010.242
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	108.662.373.140	108.662.373.140	101.481.187.486	101.481.187.486
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	9.534.327.495	9.534.327.495	7.575.321.082	7.575.321.082
TỔNG CỘNG	1.960.184.270.140	1.960.184.270.140	1.922.699.533.075	1.922.699.533.075

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục với các cơ quan liên quan, do đó, Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong ngắn hạn và đã trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng	34.710.691.957	32.778.222.258
Dự án khác	114.000.000	-
TỔNG CỘNG	34.824.691.957	32.778.222.258

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

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

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 144,7 tỷ VND (năm 2018: 128,5 tỷ VND) liên quan đến các khoản vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Bắc Trần Hưng Đạo của Công ty và Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	104.811.314.500	104.811.314.500	108.432.516.686	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	55.493.000.000 (16.271.532.143)	39.221.467.857	55.493.000.000 (16.741.323.446)	38.751.676.554
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.3	3.333.001.497	3.333.001.497	2.240.444.444	-
TỔNG CỘNG		163.637.315.997 (16.271.532.143)	147.365.783.854	166.165.961.130 (16.741.323.446)	149.424.637.684

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số cổ phần	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phần	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	735.000	95.341.632.931	735.000	98.552.830.790
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33%	1.000.000	9.469.681.569	1.000.000	9.879.685.896
TỔNG CỘNG			104.811.314.500		108.432.516.686

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

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

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long</i>	<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	114.876.626.411	10.000.000.000	124.876.626.411
Số cuối năm	114.876.626.411	10.000.000.000	124.876.626.411
Phần sở hữu trong lợi nhuận/(lỗ) sau ngày mua			
Số đầu năm	(16.323.795.620)	(120.314.105)	(16.444.109.725)
- Phần lỗ từ công ty liên kết	(3.211.197.860)	(410.004.326)	(3.621.202.186)
Số cuối năm	(19.534.993.480)	(530.318.431)	(20.065.311.911)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	98.552.830.791	9.879.685.895	108.432.516.686
Số cuối năm	95.341.632.931	9.469.681.569	104.811.314.500

Thông tin các công ty liên kết

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Km 33 đường 39A mới, Xã Liễu Xá, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33%	33%	Tầng 2, tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.

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

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

15.2 Đầu tư dài hạn khác

		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị (VND)
Các khoản đầu tư góp vốn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	2,2%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	(i)	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(i)	18,87%	6.000.000.000	18,87%	6.000.000.000
TỔNG CỘNG			55.493.000.000		55.493.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(16.271.532.143)		(16.741.323.446)

(i) Do các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán, Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này xấp xỉ giá trị sổ sách.

15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Thụy Khuê có kỳ hạn 18 tháng với lãi suất từ 7,1%/năm đến 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 7,2%/năm).

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty 789	17.432.329.572	17.432.329.572	12.254.861.393	12.254.861.393
Công ty TNHH Một thành viên Giao thông Sông Đà	12.393.291.538	12.393.291.538	18.074.187.780	18.074.187.780
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	12.630.922.943	12.630.922.943	1.133.520.207	1.133.520.207
Phải trả đối tượng khác	97.278.862.991	97.278.862.991	112.464.458.137	112.464.458.137
TỔNG CỘNG	150.396.465.650	150.396.465.650	154.588.086.123	154.588.086.123

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

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

16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

16.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị Nam An Khánh	418.230.496.598	341.716.788.424
Người mua trả tiền trước khác	3.981.418.793	13.536.068.366
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	305.832.000
TỔNG CỘNG	422.211.915.391	355.558.688.790
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.673.600.481	193.673.600.481
Học viện Chính sách và Phát triển	-	26.757.799.000
TỔNG CỘNG	193.673.600.481	220.431.399.481

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải thu trong kỳ	Số đã cần trừ trong kỳ	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế GTGT	57.782.189.058	34.144.838.114	(46.867.327.817)	45.059.699.355
TỔNG CỘNG	57.782.189.058	34.144.838.114	(46.867.327.817)	45.059.699.355

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.938.934.350	32.977.387.324	(18.912.074.843)	58.004.246.831
Thuế giá trị gia tăng	3.546.399.351	7.888.961.322	(10.762.254.892)	673.105.781
Thuế thu nhập cá nhân	4.490.077.396	2.313.400.280	(6.193.046.815)	610.430.861
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	113.842.213	327.660.530	(9.671.848)	431.830.895
TỔNG CỘNG	52.089.253.310	43.507.409.456	(35.877.048.398)	59.719.614.368

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (*)	643.931.183.605	649.115.893.089
Chi phí lãi vay phải trả (**)	215.050.572.497	248.979.017.228
Trích trước chi phí tòa TH5 (***)	28.774.079.410	47.686.955.513
Trích trước phạt chậm nộp	29.046.374.914	29.046.374.914
Chi phí xây dựng trích trước	149.469.709.138	35.344.106.283
Các khoản khác	15.109.065.597	10.058.121.280
TỔNG CỘNG	<u>1.081.380.985.161</u>	<u>1.020.230.468.307</u>

(*) Đây là chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận từ chuyển nhượng đất tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh.

(**) Các khoản lãi vay phải trả bao gồm:

- ▶ lãi vay phải trả theo hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam với số tiền là 93,4 tỷ VND. Toàn bộ khoản lãi vay này đã đến hạn thanh toán theo Hợp đồng tín dụng ngày 25 tháng 1 năm 2017. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thảo luận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam về việc thanh toán khoản lãi đến hạn này;
- ▶ lãi trái phiếu phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội với số tiền là 54,5 tỷ VND đã đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo thỏa thuận ngày 15 tháng 11 năm 2016. Ngày 15 tháng 1 năm 2020, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản lãi trái phiếu này;
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 34,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát (Thuyết minh số 19); và
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 26 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí (Thuyết minh số 19); và
- ▶ lãi vay phải trả theo hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á – chi nhánh Hà Nội với số tiền là 6,3 tỷ VND.

(***) Đây là chi phí xây dựng trích trước cho việc hoàn thiện tòa nhà TH5 do tòa nhà đã bàn giao và đưa vào sử dụng trong năm 2018.

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu cho thuê Kiots thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	33.447.444.910	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	1.434.386.090	706.395.460
TỔNG CỘNG	<u>34.881.831.000</u>	<u>706.395.460</u>

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn			
Phải trả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	(i)	404.300.000.000	404.300.000.000
Phải trả hợp tác đầu tư	(ii)	490.320.000.000	205.000.000.000
Cổ tức phải trả	(iii)	326.837.240.000	212.939.760.000
Công ty Cổ Phần Vinhomes	(iv)	39.076.818.182	42.984.500.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(v)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên		11.522.700.000	11.522.700.000
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng	(vi)	113.838.279.749	15.258.515.971
Chi phí bảo trì		14.643.341.775	11.747.816.687
Các khoản phải trả khác		22.422.177.182	22.489.116.084
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)		66.700.000	66.700.000
		1.436.111.500.944	939.393.352.798
Dài hạn			
Tiền góp vốn dự án Khu Đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(vi)	154.166.892.200	154.166.892.200
Tiền góp vốn và nhận phân chia nhà ở dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng	(vii)	44.020.325.233	362.554.284.778
Tiền góp vốn dự án Trần Hưng Đạo mở rộng của khách hàng		-	65.590.817.734
Phải trả hợp tác đầu tư	(ii)	102.500.000.000	205.000.000.000
Học viện Chính sách và phát triển	(viii)	27.945.880.873	-
Trường THPT Dân lập Marie Curie		10.938.966.538	-
Các khoản đặt cọc cho thuê		5.759.979.880	4.427.779.633
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)		1.465.000.000	1.465.000.000
		346.797.044.724	793.204.774.345
		1.782.908.545.668	1.732.598.127.143

TỔNG CỘNG

(i) Đây là khoản Công ty đã nhận ứng trước từ đối tác nhận chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 1 tháng 11 năm 2017. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và đối tác nhận chuyển nhượng vẫn đang trong quá trình thực hiện các giao kết của hợp đồng.

(ii) Gồm 02 khoản phải trả phát sinh từ 02 hợp đồng hợp tác đầu tư:

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát:

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền là 410 tỷ VND với thời hạn 5 năm để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Theo điều khoản hợp đồng, số tiền góp vốn hợp tác đầu tư này sẽ được hoàn trả hàng năm (từ năm 2018 đến năm 2021) với số tiền hoàn trả cuối mỗi năm là 102,5 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty sẽ phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát khoản lãi hàng năm được tính bằng lãi suất huy động 12 tháng bằng tiền Việt Nam đồng (trả sau) của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3%/năm và cộng 0,2% giá trị vốn góp/năm. Khoản lãi suất này sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát (tiếp theo):

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác đầu tư kể trên là các khu đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 42.009 m² bao gồm 18.640 m² các lô đất thấp tầng TT45, TT46, TT131 và 23.369 m² khu đất cao tầng CT3. Tài sản này cũng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại là 307,5 tỷ VND (trong đó, số vốn góp đến hạn trả trong 1 năm tiếp tới là 205 tỷ VND bao gồm số vốn góp quá hạn thanh toán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 là 102,5 tỷ VND đã được Công ty thanh toán toàn bộ vào ngày 15 tháng 1 năm 2020 và số vốn góp đến hạn trả theo lịch trả nợ vào ngày 30 tháng 12 năm 2020 là 102,5 tỷ VND).

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí:

Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-ĐT ngày 26 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí bắt đầu góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền là 285,32 tỷ VND vào ngày 3 tháng 4 năm 2019 với thời hạn 1 năm để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Theo điều khoản hợp đồng, Công ty phải trả cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí khoản lãi tính bằng lãi suất huy động 12 tháng bằng tiền Việt Nam đồng (trả sau) của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 2,55%/năm và cộng 1% giá trị góp vốn/năm. Khoản lãi suất này sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác đầu tư này là các khu đất với tổng diện tích 36.497 m² bao gồm 9.344 m² các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT123, TT124 và khu đất cao tầng CT1 với diện tích 27.153 m² tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh. Tài sản này cũng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại là 285 tỷ VND (ngắn hạn).

(iii) Cổ tức bằng tiền phải trả bao gồm:

- ▶ Cổ tức với số tiền là 99,04 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 5 năm 2017. Theo Nghị quyết số 19/NQ-CT-HĐQT ngày 11 tháng 4 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thanh toán khoản cổ tức này đến ngày 30 tháng 9 năm 2019; và
- ▶ Cổ tức với số tiền là 113,89 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 của Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2018. Theo Nghị quyết số 23/NQ-CT-HĐQT ngày 17 tháng 4 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết định thanh toán khoản cổ tức thành 2 đợt: Đợt 1 vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 và Đợt 2 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019; và
- ▶ Cổ tức công bố với số tiền là 113,9 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2019 của Đại hội đồng cổ đông ngày 23 tháng 4 năm 2019. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thảo luận về việc gia hạn thanh toán khoản cổ tức đến hạn thanh toán này.

Toàn bộ số cổ tức nêu trên chưa được trả cho các cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (iv) Theo Hợp đồng số 01/HĐHT/2017/SUD-METRI ngày 1 tháng 6 năm 2017 và các phụ lục đi kèm, Công ty và Công ty Cổ phần Vinhomes tiến hành hợp tác đầu tư trong 50 năm kể từ ngày 1 tháng 6 năm 2017 trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới để xây dựng công trình dịch vụ tiện ích tại Khu đất công cộng dịch vụ Vinhomes Thăng Long thuộc dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B, An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Trong năm 2018, Công ty đã nhận trả trước cho việc hợp tác đầu tư này.
- (v) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.
- (vi) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả khác thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (vii) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án khu Đô thị Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích Lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của Dự án Nhà ở. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (viii) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m² cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn				
Vay dài hạn đến hạn trả	480.406.729.452	62.500.000.000	(57.500.000.000)	485.406.729.452
TỔNG CỘNG	480.406.729.452	62.500.000.000	(57.500.000.000)	485.406.729.452
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng	75.000.000.000	78.083.355.600	(62.500.000.000)	90.583.355.600
TỔNG CỘNG	75.000.000.000	78.083.355.600	(62.500.000.000)	90.583.355.600

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

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

21. VAY (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	385.406.729.452	Lãi suất cơ sở cho khách hàng doanh nghiệp lớn của Techcombank cộng 3,5%/năm. Lãi suất cho khoản gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho khoản gốc vay trong hạn (*)	Thanh toán gốc vay 3 tháng/lần kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2018 cho đến ngày 25 tháng 1 năm 2019. Lãi vay được thanh toán 3 tháng/lần vào ngày 25.	63.641 m ² đất bao gồm các lô đất với tổng diện tích 31.044 m ² ; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m ² và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với tổng diện tích 9.430 m ² tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	385.406.729.452			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội	112.500.000.000	Lãi suất huy động tiết kiệm VND KHCN kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất (bậc 2) cộng biên độ 3,0%/năm	Gốc vay được trả trong vòng 4 năm, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kỳ thu lãi đầu tiên là 12 tháng từ thời điểm giải ngân, các kỳ tiếp theo là 06 tháng/lần vào ngày 31 tháng 10 và ngày 30 tháng 4 hàng năm.	Quyền tài sản phát sinh của 34.353 m ² đất bao gồm: 10.984 m ² đất nhà liền kề có vườn tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Tổng giá trị tài sản là: 219.680.000.000 VND.
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	75.000.000.000			
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV – Chi nhánh Hòa Bình	28.583.355.600	11%/năm cho kỳ đầu tiên. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng cộng biên độ tối thiểu 3,5%/năm	Gốc vay được trả sau 24 tháng vào ngày 27 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả hàng tháng vào ngày 25.	Gồm: thửa đất số 957 tại xã Sù Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; trụ sở tại Khu đất DV 1-2, Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sù Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam và tài sản hình thành từ các khoản giải ngân.
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	-			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tỉnh Hòa Bình	49.500.000.000	10,5%/năm cho toàn bộ thời gian vay	Gốc vay được trả trong 2 kỳ vào ngày 30 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả hàng quý vào ngày 25.	Quyền sử dụng đất của 37 thửa đất với tổng diện tích 3.985 m ² tại dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo
TỔNG CỘNG	25.000.000.000 575.990.085.052			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	485.406.729.452			
<i>Nợ dài hạn</i>	90.583.355.600			

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

21. VAY (tiếp theo)

(*) Lãi suất quá hạn thanh toán theo hợp đồng là 17%.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho các khoản vay đến hạn này.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	81.772.566.133	65.567.130.582
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 23)	9.042.360.235	22.192.465.384
Tăng khác	3.772.003.502	-
Sử dụng trong năm	<u>(4.520.710.985)</u>	<u>(5.987.029.833)</u>
Số cuối năm	<u>90.066.218.885</u>	<u>81.772.566.133</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					Đơn vị tính: VND		
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số đầu năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.270.472.555	7.523.041.519	335.194.328.435	25.593.788.785	2.275.436.923.431
- Tăng vốn	148.555.400.000	-	-	-	-	(148.555.400.000)	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	109.587.348.601	3.977.610.675	113.564.959.276
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(21.808.607.893)	(383.857.491)	(22.192.465.384)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	-	(113.897.480.000)
- Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(955.500.000)	(955.500.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.270.472.555	7.523.041.519	160.520.189.143	28.232.041.969	2.251.956.437.323
Năm nay								
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.270.472.555	7.523.041.519	160.520.189.143	28.232.041.969	2.251.956.437.323
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	104.848.606.569	2.381.613.459	107.230.220.028
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(8.654.103.720)	(388.256.515)	(9.042.360.235)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	(955.500.000)	(114.852.980.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.270.472.555	7.523.041.519	142.817.211.992	29.269.898.913	2.235.291.317.116

(*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2019 ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, Công ty đã công bố chia cổ tức với tổng số tiền là 113,9 tỷ VND và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tổng số tiền là 8,25 tỷ VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2018.

Trong năm, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico cũng trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 3 năm 2019 với số tiền là 0,8 tỷ VND.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đồng khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	1.306.410.692.137	1.306.410.692.137	-	1.306.410.692.137	1.306.410.692.137	-

23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.148.555.400.000	1.000.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	148.555.400.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	113.897.480.000	113.897.480.000
Cổ tức đã trả	-	-

23.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	113.897.480.000	113.897.480.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức bằng tiền cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	113.897.480.000	-
Cổ tức bằng tiền cho năm 2017: 1.000 VND/cổ phiếu	-	113.897.480.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	-

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phần)	Giá trị (VND)
Cổ phiếu đã phát hành	114.855.540	1.148.555.400.000	114.855.540	1.148.555.400.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	1.148.555.400.000	114.855.540	1.148.555.400.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	113.897.480	1.138.974.800.000	113.897.480	1.138.974.800.000
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	1.138.974.800.000	113.897.480	1.138.974.800.000

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên HOSE với mã chứng khoán SJS.

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND).



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

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

24. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND					
	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty Cổ phần Sudico Tư vấn	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	4.506.000.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	38.222.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	117.250.000	-	117.250.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.142.214.616)	-	-	(1.142.214.616)
Quỹ đầu tư và phát triển	-	113.247.536	948.132.895	1.265.616.235	-	2.326.996.666
Cổ tức đã chia lũy kế	-	-	(955.500.000)	-	-	(955.500.000)
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(18.528.644)	(3.949.736.923)	4.295.121.215	768.178.239	(10.394.267.024)	(9.299.233.137)
	148.071.356	669.510.613	10.495.539.494	19.651.044.474	(1.694.267.024)	29.269.898.913
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Phần (lỗ)/lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	-	(116.309.589)	1.549.767.972	948.155.076	-	2.381.613.459
	-	(116.309.589)	1.549.767.972	948.155.076	-	2.381.613.459

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	723.252.112.252	467.072.592.857
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>664.157.789.766</i>	<i>411.624.374.673</i>
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	<i>59.094.322.486</i>	<i>55.448.218.184</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(27.292.727.273)	-
Doanh thu thuần	695.959.384.979	467.072.592.857
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>636.865.062.493</i>	<i>411.624.374.673</i>
<i>Doanh thu thuần từ cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	<i>59.094.322.486</i>	<i>55.448.218.184</i>

(*) Bao gồm doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư trong kỳ với số tiền là 14.694.969.571 VND (2018: 17.410.608.490 VND).

Trong năm 2019, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số Kiots tại tầng 1 các tòa nhà CT4, CT5 thuộc khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của Kiots đã được chuyển giao cho các khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Kiots này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	695.959.384.979	652.884.967.351
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>664.157.789.766</i>	<i>621.083.372.138</i>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(507.788.533.032)	(506.373.094.597)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	188.170.851.947	146.511.872.754
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	139.875.093.940	98.216.114.747
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(35.616.952.703)	(24.888.237.404)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	2.396.919.460	2.396.919.460
Lợi nhuận sau thuế TNDN	106.655.060.697	75.724.796.803

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.958.906.499	2.969.702.728
Cổ tức, lợi nhuận được chia	550.000.000	-
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	75.396.631.828
TỔNG CỘNG	2.508.906.499	78.366.334.556



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của chuyển nhượng bất động sản	463.441.945.330	316.172.201.131
Giá vốn của hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ	58.256.270.736	40.376.773.670
Giá vốn hàng bán trả lại	(13.909.683.034)	-
TỔNG CỘNG	<u>507.788.533.032</u>	<u>356.548.974.801</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	2.088.093.662	2.493.802.319
Chi phí khấu hao TSCĐ	159.131.823	164.904.063
Chi phí đồ dùng và vật liệu	47.471.627	103.829.661
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.118.092.310	543.969.866
Chi phí khác	917.483.345	603.959.746
TỔNG CỘNG	<u>7.330.272.767</u>	<u>3.910.465.655</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	28.994.125.872	29.321.920.961
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.901.947.098	2.561.397.660
Chi phí đồ dùng và vật liệu	2.804.562.600	2.037.718.268
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.598.299.985	4.880.621.409
Hoàn nhập dự phòng	(11.071.675.429)	(2.058.905.920)
Chi phí khác	10.315.111.678	9.492.665.263
TỔNG CỘNG	<u>38.542.371.804</u>	<u>46.235.417.641</u>

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dễ dàng dài hạn	512.771.314.753	328.048.082.486
Chi phí nhân công	49.399.252.680	52.485.546.547
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	10.631.891.898	8.535.732.970
Hoàn nhập dự phòng	(11.071.675.429)	(2.058.905.920)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.823.262.269	72.442.834.848
Chi phí khác	21.901.424.933	18.044.061.280
TỔNG CỘNG	<u>655.455.471.104</u>	<u>477.497.352.211</u>



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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty mẹ và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.756.701.822	11.836.503.253
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.285.091.550	444.395.093
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.396.919.460)	9.039.167.054
TỔNG CỘNG	32.644.873.912	21.320.065.400

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	139.875.093.940	134.885.024.676
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	27.975.018.788	26.977.004.935
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.285.091.550	444.395.093
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.423.500.435	352.160.526
Lỗi từ công ty liên kết	724.240.437	439.553.172
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với phần lỗ chưa được chuyển lỗ	117.138.871	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(110.000.000)	-
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(342.757.812)	198.599.883
Lỗi từ năm trước chuyển sang	(427.358.357)	(3.463.128.788)
Lợi nhuận hợp nhất không tính thuế từ chuyển nhượng công ty con	-	(1.890.296.136)
Lợi nhuận hợp nhất không tính thuế do giải thể công ty liên kết	-	(1.123.846.518)
Chi phí dự phòng đã loại trừ khi tính thuế năm trước	-	(961.988.000)
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế và các chênh lệch khác	-	347.611.233
Chi phí thuế TNDN	32.644.873.912	21.320.065.400

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	2.545.757.760	2.393.199.032	152.558.728	552.004.837
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	2.244.360.732	-	2.244.360.732	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí khấu hao	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	81.799.426	81.799.426	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng tài sản giữa Công ty và các công ty con	-	-	-	(9.591.171.891)
	6.173.813.616	3.776.894.156		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			2.396.919.460	(9.039.167.054)

29.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế 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 31/12/2019	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2019
2014 (*)	2019	72.809.173.412	(39.525.420.505)	(33.283.752.907)	-
2015 (*)	2020	3.917.352.449	(1.018.269.667)	-	2.899.082.782
2016 (*)	2021	3.191.307.796	(112.438.520)	-	3.078.869.276
2017 (*)	2022	30.281.617.388	(2.000.999.185)	-	28.280.618.203
2018 (*)	2023	743.531.942	(135.792.600)	-	607.739.342
2019 (*)	2024	585.694.355	-	-	585.694.355
TỔNG CỘNG		111.528.677.342	(42.792.920.477)	(33.283.752.907)	35.452.003.958

(*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của các công ty con, trong đó các khoản lỗ tính thuế ước tính của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do phần lớn các khoản lỗ nêu trên đến là từ các hoạt động khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản) và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận từ các hoạt động này trong tương lai.



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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong năm và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với Công ty:

STT	Tên công ty/cá nhân	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đồng lớn
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Bên liên quan khác
5	Thành viên Ban lãnh đạo	Bên liên quan khác

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Trả trước tiền thi công	16.436.831.121	8.369.821.058
	Chi phí thi công	5.426.454.939	-

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

Công ty giao dịch với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
	Cho thuê Kiosk	655.200.000	506.108.024
		3.861.200.000	3.712.108.024
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Trả trước tiền thi công	-	8.369.821.058
		-	8.369.821.058
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
		4.156.250.000	4.156.250.000



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

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
		67.070.600.000	67.070.600.000
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16.2)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phí tư vấn	-	305.832.000
		-	305.832.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải trả khác	66.700.000	66.700.000
		66.700.000	66.700.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.465.000.000	1.465.000.000
		1.465.000.000	1.465.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng		5.311.097.532	4.836.871.000
Các phúc lợi khác		264.000.000	647.000.000
TỔNG CỘNG		5.575.097.532	5.483.871.000



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

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	104.848.606.569	109.587.348.601
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(8.654.103.720)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	104.848.606.569	100.933.244.881
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	113.897.480	113.897.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	113.897.480	113.897.480
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	921	886
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	921	886

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2018 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2019 ngày 23 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì

Ngoài ra, theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13 tỷ VND.

Bên cạnh đó, theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì.

Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

Theo các Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 7 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và số 2796/2011/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch của Khu Đô thị Nam An Khánh, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m² bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện NBC và khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị Nam An Khánh, Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng và Khu Đô thị Văn La Văn Khê với tổng số tiền là 785,8 tỷ đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.159 tỷ đồng).

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kiost theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	76.280.325.655	19.646.348.864
Trên 1 – 5 năm	1.170.000.000	-
TỔNG CỘNG	77.450.325.655	19.646.348.864

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

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

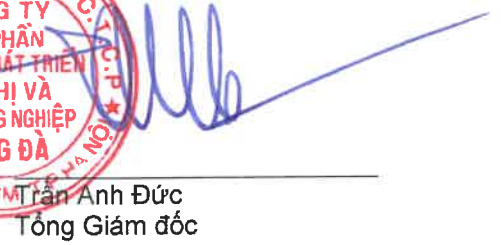
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

12/03/2020