

# **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 2020



# 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 - 59

# 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 Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp thay đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán SJS.

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	
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2020
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 2020.

### 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 2020, 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 31 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 60837769/21880523-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 31 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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***

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.

11/01/2021

### **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 2020, 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 CNĐKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1



Ngô Thị Phương Nhung  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.536.193.663.437</b>	<b>4.141.587.944.210</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>222.195.226.747</b>	<b>56.014.981.174</b>
111	1. Tiền		216.801.794.310	48.212.829.043
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.393.432.437	7.802.152.131
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>17.031.734.075</b>	<b>18.815.194.146</b>
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	(14.272.730.000)	(14.668.080.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	13.487.464.075	15.666.274.146
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>447.851.932.920</b>	<b>431.625.485.777</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	424.629.626.201	331.211.726.879
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	49.001.849.505	62.774.249.344
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	86.108.372.529	148.502.924.395
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(111.887.915.315)	(110.863.414.841)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>3.795.940.642.348</b>	<b>3.568.420.059.950</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.800.631.514.024	3.573.110.931.626
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>53.174.127.347</b>	<b>66.712.223.163</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	22.943.155.582	21.499.076.415
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	30.066.303.956	45.059.699.355
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		164.667.809	153.447.393



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.511.346.604.622</b>	<b>2.511.315.176.005</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>117.053.467.975</b>	<b>117.053.467.975</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	67.070.600.000	67.070.600.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>220.740.999.398</b>	<b>229.722.986.311</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	219.917.368.172	228.879.770.953
222	Nguyên giá		301.838.751.631	301.838.751.631
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(81.921.383.459)	(72.958.980.678)
227	2. Tài sản cố định vô hình		823.631.226	843.215.358
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(175.580.825)	(155.996.693)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>7.816.704.921</b>	<b>15.001.642.121</b>
231	1. Nguyên giá		17.765.238.498	31.253.421.134
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.948.533.577)	(16.251.779.013)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.002.849.576.158</b>	<b>1.995.008.962.097</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.966.754.322.256	1.960.184.270.140
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	36.095.253.902	34.824.691.957
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>150.364.135.914</b>	<b>147.365.783.854</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		103.238.627.810	104.811.314.500
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		(15.216.214.888)	(16.271.532.143)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.848.722.992	3.333.001.497
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>12.521.720.256</b>	<b>7.162.333.647</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		5.737.054.882	988.520.031
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	6.784.665.374	6.173.813.616
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.047.540.268.059</b>	<b>6.652.903.120.215</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.894.164.516.193</b>	<b>4.417.611.803.099</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.461.329.046.699</b>	<b>3.783.654.330.285</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	238.796.912.583	150.396.465.650
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	253.952.459.072	422.211.915.391
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	94.323.571.813	59.719.614.368
314	4. Phải trả người lao động		20.694.661.794	23.479.069.434
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.076.695.225.234	1.081.380.985.161
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	8.125.797.475	34.881.831.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	2.029.069.103.699	1.436.111.500.944
320	8. Vay ngắn hạn	21	645.818.339.178	485.406.729.452
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	93.852.975.851	90.066.218.885
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>432.835.469.494</b>	<b>633.957.472.814</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.673.600.481	193.673.600.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		2.219.247.360	1.972.664.320
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	198.866.561.354	346.797.044.724
338	4. Vay dài hạn	21	36.051.476.000	90.583.355.600
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.024.584.299	930.807.689
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.153.375.751.866</b>	<b>2.235.291.317.116</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>2.153.375.751.866</b>	<b>2.235.291.317.116</b>
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		50.865.596.301	142.817.211.992
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		20.300.476.042	37.968.605.423
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		30.565.120.259	104.848.606.569
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	39.305.949.354	29.269.898.913
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.047.540.268.059</b>	<b>6.652.903.120.215</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.135.901.914.250	723.252.112.252
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	1.135.901.914.250	695.959.384.979
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(708.418.157.032)	(507.788.533.032)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		427.483.757.218	188.170.851.947
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	2.283.308.353	2.508.906.499
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	27	(8.852.080.846) (10.302.748.101)	(220.095.698) -
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(1.572.686.690)	(3.621.202.186)
25	9. Chi phí bán hàng	28	(21.972.473.140)	(7.330.272.767)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(48.512.790.355)	(38.542.371.804)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		348.857.034.540	140.965.815.991
31	12. Thu nhập khác		309.044.128	832.144.650
32	13. Chi phí khác	29	(236.888.661.880)	(1.922.866.701)
40	14. Lỗ khác		(236.579.617.752)	(1.090.722.051)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		112.277.416.788	139.875.093.940
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(70.944.155.850)	(35.041.793.372)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	610.851.758	2.396.919.460

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		41.944.112.696	107.230.220.028
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	23.1	30.565.120.259	104.848.606.569
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	11.378.992.437	2.381.613.459
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	268	845
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	268	845

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>112.277.416.788</b>	<b>139.875.093.940</b>
	<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		10.130.144.198	10.631.891.898
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(426.166.781)	(10.883.979.732)
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(710.621.663)	1.112.295.687
06	Chi phí lãi vay		10.302.748.101	-
<b>08</b>	<b>Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>131.573.520.643</b>	<b>140.735.301.793</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(2.268.772.634)	(80.700.986.251)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(51.717.461.122)	80.720.010.663
11	Tăng các khoản phải trả		279.597.728.896	55.755.590.950
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(6.192.614.018)	1.680.485.790
14	Tiền lãi vay đã trả		(248.434.927.941)	(178.644.283.455)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(35.757.352.381)	(18.912.074.843)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.219.940.980)	(4.520.710.985)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>61.580.180.463</b>	<b>(3.886.666.338)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.270.561.945)	(2.236.742.426)
23	Tiền chi cho vay		(1.336.911.424)	(7.089.717.552)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	6.599.827.773
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.283.308.353	2.508.906.499
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(324.165.016)</b>	<b>(217.725.706)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		600.912.016.628	78.083.355.600
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(495.032.286.502)	(57.500.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(955.500.000)	(955.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>104.924.230.126</b>	<b>19.627.855.600</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>166.180.245.573</b>	<b>15.523.463.556</b>
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		<b>56.014.981.174</b>	<b>40.491.517.618</b>
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	<b>222.195.226.747</b>	<b>56.014.981.174</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp thay đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán SJS.

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 bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại Tòa 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 2020 là: 435 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 441).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

<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>
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên 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 2020 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 2020 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 2020.

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 2020 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 năm 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 2020 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 2020 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 năm, 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 phát sinh 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản và thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau thì Công ty và công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC – Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ngày 22 tháng 12 năm 2014:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- ▶ Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

Giá vốn đất và tài sản trên đất/cần 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 khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, 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 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 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 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 Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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

#### 3.21 Thông tin 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.

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 đã 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.

#### 3.22 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

### 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	3.387.362.196	6.325.355.456
Tiền gửi ngân hàng	213.414.432.114	41.887.473.587
Các khoản tương đương tiền (*)	5.393.432.437	7.802.152.131
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>222.195.226.747</u></b>	<b><u>56.014.981.174</u></b>

(\*) 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 3,7%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,9%/năm đến 5,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

*Đơn vị tính: VND*

	<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>
<b>Chứng khoán kinh doanh:</b>						
<b>Cổ phiếu</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>3.544.270.000</b>	<b>(14.272.730.000)</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>3.148.920.000</b>	<b>(14.668.080.000)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	15.829.000.000	3.007.510.000	(12.821.490.000)	15.829.000.000	2.532.640.000	(13.296.360.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	536.760.000	(1.451.240.000)	1.988.000.000	616.280.000	(1.371.720.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>3.544.270.000</b>	<b>(14.272.730.000)</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>3.148.920.000</b>	<b>(14.668.080.000)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6,6%/năm đến 7,3%/năm).

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ khách hàng	420.768.426.201	327.350.526.879
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam</i>	<i>10.247.203.432</i>	<i>38.983.060.072</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà</i>	<i>32.683.500.972</i>	<i>32.683.500.972</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	<i>16.561.664.269</i>	<i>16.291.314.309</i>
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	<i>361.276.057.528</i>	<i>239.392.651.526</i>
Phải thu từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 32)</i>	<u>3.861.200.000</u>	<u>3.861.200.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>424.629.626.201</u></b>	<b><u>331.211.726.879</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh</i>	<i>341.988.843.472</i>	<i>293.695.971.991</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	<i>19.919.274.445</i>	<i>20.245.400.695</i>
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	<i>62.721.508.284</i>	<i>17.270.354.193</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(51.364.698.530)	(51.588.079.292)

**6.2 Trả trước cho người bán**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Thành Hà Nội	5.571.490.456	984.059.960
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển hạ tầng Ánh Dương	2.086.870.369	9.799.397.466
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	2.957.772.450	11.717.381.250
Công ty TNHH Một thành viên Tiến Mạnh Ninh Bình	2.055.621.373	7.017.544.166
Các khoản trả trước khác	<u>36.330.094.857</u>	<u>33.255.866.502</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.001.849.505</u></b>	<b><u>62.774.249.344</u></b>
Dự phòng khoản trả trước cho người bán khó đòi	(800.656.753)	(800.656.753)
<b>Dài hạn</b>		
Trả trước cho người bán		
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.982.867.975</u></b>	<b><u>49.982.867.975</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng cho nhân viên	66.905.785.377	(48.989.984.550)	66.058.970.763	(47.742.103.314)
Tạm nộp tiền lãi phạt tiền sử dụng đất chậm nộp	-	-	63.000.000.000	-
Phải thu khác	15.046.337.152	(10.732.575.482)	15.287.703.632	(10.732.575.482)
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.156.250.000	-	4.156.250.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.108.372.529</b>	<b>(59.722.560.032)</b>	<b>148.502.924.395</b>	<b>(58.474.678.796)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.070.600.000</b>	<b>-</b>	<b>67.070.600.000</b>	<b>-</b>

**8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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 Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	16.291.314.309	166.323.461	16.291.314.309	166.323.461
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	10.507.004.000	7.653.653.000	13.507.004.000	10.653.653.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	115.132.041.388	46.838.633.893	110.496.770.240	43.227.863.219
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.112.610.669</b>	<b>83.224.695.354</b>	<b>193.477.339.521</b>	<b>82.613.924.680</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.800.631.514.024	(4.690.871.676)	3.573.067.332.187	(4.690.871.676)
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	3.327.543.994.960	-	3.248.554.013.441	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	176.253.702.368	-	176.253.702.368	-
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	284.609.641.408	-	137.015.462.285	-
Các dự án khác	12.224.175.288	(4.690.871.676)	11.244.154.093	(4.690.871.676)
Công cụ, dụng cụ	-	-	43.599.439	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.800.631.514.024</b>	<b>(4.690.871.676)</b>	<b>3.573.110.931.626</b>	<b>(4.690.871.676)</b>

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 2020:

- (i) Quyền tài sản của 70.036 m2 đất bao gồm các lô đất thấp tầng TT45, TT121, TT122, TT123, TT124 với diện tích 19.514 m2 và các lô đất cao tầng CT1, CT3 với diện tích 50.522 m2 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai của 5.433 m2 đất thấp tầng bao gồm đất biệt thự và đất liền kề có sân vườn tại các lô TT127, TT128, TT156 thuộc dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – chi nhánh Hà Nội.
- (iii) Quyền sử dụng của thửa đất số 957 tại xã Sủ Ngòi thuộc Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo được thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hòa Bình.
- (iv) Quyền sử dụng đất của 37 thửa đất LK2 với tổng diện tích 3.985 m2 và quyền sử dụng đất của 30 thửa đất LK1, LK4, LK7 với tổng diện tích 3.256 m2 tại Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo đã được thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hòa Bình.
- (v) Quyền tài sản của toàn bộ khu đất với tổng diện tích 56.906 m2 bao gồm 7.759 m2 các lô đất thấp tầng TT130, 131, 154, 155 và 49.147 m2 của lô đất cao tầng HH2C tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tân Nam Hồng.
- (vi) Quyền tài sản của 30.553 m2 các lô đất thấp tầng ký hiệu TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – chi nhánh Hà Nội.
- (vii) Quyền tài sản của 1.350 m2 đất thấp tầng gồm đất biệt thự và đất liền kề có sân vườn TT125 và 12.004 m2 đất hỗn hợp HH5 chức năng sử dụng hỗn hợp thuộc dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – chi nhánh Hoàng Mai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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	2.385.636.496	4.861.575.053
Chi phí hoa hồng môi giới	4.018.158.888	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	70.252.668	168.393.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.943.155.582</u></b>	<b><u>21.499.076.415</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	5.091.988.131	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	645.066.751	988.520.031
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.737.054.882</u></b>	<b><u>988.520.031</u></b>

(\*) 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 TH1 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 TH2 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.

(\*\*) Đây là một phần trong khoản cam kết hỗ trợ tài chính mà Công ty đã trả trong năm cho một đối tác giáo dục để vận hành hoạt động trường phổ thông liên cấp nằm trong Khu Đô thị mới Nam An Khánh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục được ký kết ngày 29 tháng 5 năm 2017.



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 2020 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	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	272.423.846.349	1.728.787.806	23.834.516.894	3.125.046.626	726.553.956	301.838.751.631
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
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
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	1.407.630.828	1.089.127.845	12.058.845.417	2.570.094.728	726.553.956	17.852.252.774
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	47.577.990.873	1.484.476.176	20.125.406.416	3.044.553.257	726.553.956	72.958.980.678
Khấu hao trong năm	7.325.585.513	72.983.613	1.522.546.083	41.287.572	-	8.962.402.781
Số cuối năm	54.903.576.386	1.557.459.789	21.647.952.499	3.085.840.829	726.553.956	81.921.383.459
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	224.845.855.476	244.311.630	3.709.110.478	80.493.369	-	228.879.770.953
Số cuối năm	217.520.269.963	171.328.017	2.186.564.395	39.205.797	-	219.917.368.172

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá 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 thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2020 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	31.253.421.134
- Thanh lý	<u>(13.488.182.636)</u>
Số cuối năm	<u>17.765.238.498</u>

### Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	16.251.779.013
- Khấu hao trong năm	1.148.157.285
- Thanh lý	<u>(7.451.402.721)</u>
Số cuối năm	<u>9.948.533.577</u>

### Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>15.001.642.121</u>
Số cuối năm	<u>7.816.704.921</u>

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 - Mỹ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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	1.164.093.666.788	1.164.093.666.788	1.162.590.231.244	1.162.590.231.244
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	527.724.083.682	527.724.083.682	526.728.704.208	526.728.704.208
Dự án Tiến Xuân	153.274.651.243	153.274.651.243	152.668.634.053	152.668.634.053
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	108.769.648.049	108.769.648.049	108.662.373.140	108.662.373.140
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	<u>12.892.272.494</u>	<u>12.892.272.494</u>	<u>9.534.327.495</u>	<u>9.534.327.495</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.966.754.322.256</u></b>	<b><u>1.966.754.322.256</u></b>	<b><u>1.960.184.270.140</u></b>	<b><u>1.960.184.270.140</u></b>

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 và các công ty con 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	36.069.463.902	34.710.691.957
Dự án khác	<u>25.790.000</u>	<u>114.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.095.253.902</u></b>	<b><u>34.824.691.957</u></b>

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 2020 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 145 tỷ VND (năm 2019: 144,7 tỷ VND) liên quan đến các khoản vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh của Công ty và Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	103.238.627.810	-	103.238.627.810	104.811.314.500	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	55.493.000.000	(15.216.214.888)	40.276.785.112	55.493.000.000	(16.271.532.143)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.848.722.992	-	6.848.722.992	3.333.001.497	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>165.580.350.802</b>	<b>(15.216.214.888)</b>	<b>150.364.135.914</b>	<b>163.637.315.997</b>	<b>(16.271.532.143)</b>
					<b>147.365.783.854</b>

(\*) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường.

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Tỷ lệ biểu quyết	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số cổ phần (Cổ phần)	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phần (Cổ phần)	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	735.000	93.915.122.377	735.000	95.341.632.931
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33,3%	1.000.000	9.323.505.433	1.000.000	9.469.681.569
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>103.238.627.810</b>		<b>104.811.314.500</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 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 &amp; Thương mại Thăng Long</i>	<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
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
<b>Phần sở hữu trong lỗ sau ngày mua</b>			
Số đầu năm	(19.534.993.480)	(530.318.431)	(20.065.311.911)
- Phần lỗ từ trong năm	(1.426.510.554)	(146.176.136)	(1.572.686.690)
Số cuối năm	(20.961.504.034)	(676.494.567)	(21.637.998.601)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	95.341.632.931	9.469.681.569	104.811.314.500
Số cuối năm	93.915.122.377	9.323.505.433	103.238.627.810

*Thông tin các công ty liên kết*

<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>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Km 33 đường 39A mới, Xã Liêu 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	33,3%	33,3%	Tầng 2, 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	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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị (VND)
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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>55.493.000.000</b>		<b>55.493.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(15.216.214.888)		(16.271.532.143)

(i) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường.

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

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có kỳ hạn 24 tháng với lãi suất từ 6,8%/năm đến 7,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 7,1%/năm đến 8%/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
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	78.479.213.860	78.479.213.860	12.630.922.943	12.630.922.943
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 MTV Sông Đà 2 E&C	10.337.173.060	10.337.173.060	12.393.291.538	12.393.291.538
Tổng Công ty 789	-	-	17.432.329.572	17.432.329.572
Phải trả đối tượng khác	139.319.467.057	139.319.467.057	97.278.862.991	97.278.862.991
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>238.796.912.583</b>	<b>238.796.912.583</b>	<b>150.396.465.650</b>	<b>150.396.465.650</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	232.826.039.756	418.230.496.598
Người mua trả tiền trước khác	21.126.419.316	3.981.418.793
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>253.952.459.072</u></b>	<b><u>422.211.915.391</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.673.600.481	193.673.600.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>193.673.600.481</u></b>	<b><u>193.673.600.481</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phát sinh trong năm</i>	<i>Số đã cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	45.059.699.355	23.929.430.836	(38.922.826.235)	30.066.303.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.059.699.355</u></b>	<b><u>23.929.430.836</u></b>	<b><u>(38.922.826.235)</u></b>	<b><u>30.066.303.956</u></b>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.004.246.831	68.468.217.288	(35.757.352.381)	90.715.111.738
Thuế giá trị gia tăng	673.105.781	18.790.250.582	(18.520.599.011)	942.757.352
Thuế thu nhập cá nhân	610.430.861	1.702.849.522	(1.685.419.284)	627.861.099
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	431.830.895	20.708.798.496	(19.102.787.767)	2.037.841.624
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>59.719.614.368</u></b>	<b><u>109.670.115.888</u></b>	<b><u>(75.066.158.443)</u></b>	<b><u>94.323.571.813</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 và chi phí xây dựng trích trước (*)	875.980.321.068	822.174.972.153
Chi phí lãi vay phải trả	105.246.299.606	215.050.572.497
Trích trước phạt chậm nộp	79.029.242.889	29.046.374.914
Các khoản khác	16.439.361.671	15.109.065.597
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.076.695.225.234</u></b>	<b><u>1.081.380.985.161</u></b>

(\*) Bao gồm: chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận từ chuyển nhượng bất động sản tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo; chi phí xây dựng trích trước cho việc hoàn thiện tòa nhà TH5 do tòa nhà đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

**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 Ki-ốt thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	7.322.344.626	33.447.444.910
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	803.452.849	1.434.386.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.125.797.475</u></b>	<b><u>34.881.831.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

		Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<b>Ngắn hạn</b>			
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)	922.594.978.719	490.320.000.000
Cổ tức phải trả	(iii)	440.734.720.000	326.837.240.000
Công ty Cổ Phần Vinhomes		-	39.076.818.182
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi		11.522.700.000	11.522.700.000
Tiền góp vốn vào Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo của khách hàng	(v)	190.997.996.474	113.838.279.749
Quỹ bảo trì		17.536.844.024	14.643.341.775
Các khoản phải trả khác		28.297.620.426	22.488.877.182
		<b>2.029.069.103.699</b>	<b>1.436.111.500.944</b>
<b>Dài hạn</b>			
Tiền góp vốn dự án Khu Đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(vi)	155.074.080.943	155.631.892.200
Tiền góp vốn vào dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng		-	44.020.325.233
Phải trả hợp tác đầu tư		-	102.500.000.000
Học viện Chính sách và phát triển	(vii)	27.945.880.873	27.945.880.873
Trường THPT Dân lập Marie Curie	(viii)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc cho thuê		4.907.633.000	5.759.979.880
		<b>198.866.561.354</b>	<b>346.797.044.724</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.227.935.665.053</b>	<b>1.782.908.545.668</b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả các bên khác</i>		<i>2.064.865.629.053</i>	<i>1.661.584.371.668</i>
<i>Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>		<i>163.070.036.000</i>	<i>121.324.174.000</i>

(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 03 khoản phải trả phát sinh từ 03 hợp đồng hợp tác đầu tư:

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

(a) *Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 30 tháng 12 năm 2016*

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 khoản lợi nhuận hàng năm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

(ii) Gồm 03 khoản phải trả phát sinh từ 03 hợp đồng hợp tác đầu tư (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 quyền tài sản của các khu đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 33.539 m<sup>2</sup> bao gồm 10.170 m<sup>2</sup> lô đất thấp tầng TT45 và 23.369 m<sup>2</sup> lô 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 2020, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại là 205 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 2020 là 102,5 tỷ VND và số vốn góp đến hạn trả theo lịch trả nợ vào ngày 30 tháng 12 năm 2021 là 102,5 tỷ VND).

(b) *Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 12 tháng 11 năm 2020*

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 12 tháng 11 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền là 350 tỷ VND 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 khoản lợi nhuận hằng năm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát tính bằng lãi suất huy động 12 tháng bằng tiền Việt Nam đồng (trả sau) của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3,5%/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 m<sup>2</sup> bao gồm 9.344 m<sup>2</sup> các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT123, TT124 và 27.153 m<sup>2</sup> lô đất cao tầng CT1 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 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 2020, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại là 350 tỷ VND (trong đó, số vốn góp đến hạn trả trong 1 năm tiếp tới là 350 tỷ VND).

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tân Nam Hồng:

Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-TNH ngày 8 tháng 1 năm 2020, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tân Nam Hồng góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền là 367,6 tỷ VND vào ngày 14 tháng 1 năm 2020 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 khoản lợi nhuận hằng năm cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Tân Nam Hồng khoản tính bằng lãi suất huy động 12 tháng bằng tiền Việt Nam đồng (trả sau) của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3,5%/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 quyền tài sản phát sinh từ toàn bộ khu đất với tổng diện tích 56.906 m<sup>2</sup> bao gồm 7.759 m<sup>2</sup> các lô đất thấp tầng TT130,131,154,155 và 49.147 m<sup>2</sup> lô đất cao tầng HH2C 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 Tân Nam Hồng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại là 367,6 tỷ VND (trong đó, số vốn góp đến hạn trả trong 1 năm tiếp tới là 367,6 tỷ VND).

(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 88/NQ-CT-HĐQT ngày 7 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thanh toán khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2021;
- ▶ Cổ tức với số tiền là 113,9 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 88/NQ-CT-HĐQT ngày 7 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thanh toán khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2021;
- ▶ 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; và
- ▶ Cổ tức công bố với số tiền là 113,9 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2020 của Đại hội đồng cổ đông ngày 12 tháng 6 năm 2020.

Toàn bộ số cổ tức nêu trên chưa được trả cho các cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

- (iv) 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 CT9, 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.
- (v) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo, 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 và các công ty con sử dụng cho việc đầu tư xây dựng hạ tầng và nhà ở của các dự án trên. Khi hoàn thành, Công ty và các công ty con cùng 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.
- (vi) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật 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 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 mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m<sup>2</sup> 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 2020, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

(viii) 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 – Mễ 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 – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

**21. VAY**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng trong năm</i>	<i>Giảm trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	-	449.110.500.628	(450.000.000)	448.660.500.628
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	485.406.729.452	206.333.395.600	(494.582.286.502)	197.157.838.550
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>485.406.729.452</b>	<b>655.443.896.228</b>	<b>(495.032.286.502)</b>	<b>645.818.339.178</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	90.583.355.600	101.051.476.000	(155.583.355.600)	36.051.476.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.583.355.600</b>	<b>101.051.476.000</b>	<b>(155.583.355.600)</b>	<b>36.051.476.000</b>

**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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt A – chi nhánh Hà Nội	343.986.533.416	Lãi suất huy động tiết kiệm VND KHCN kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất (bậc 2) cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất cho khoản gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho khoản gốc vay trong hạn.	Thanh toán gốc vay 1 lần vào ngày 5 tháng 8 năm 2021. Lãi vay được thanh toán vào ngày 5 tháng 8 năm 2021	Quyền tài sản phát sinh từ lô đất thấp tầng với diện tích 30.553 m <sup>2</sup> ký hiệu TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt A – chi nhánh Hoàng Mai	104.673.967.212	Lãi suất huy động tiết kiệm VND KHCN kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất (bậc 2) cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất cho khoản gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho khoản gốc vay trong hạn.	Thanh toán gốc vay 1 lần vào ngày 13 tháng 3 năm 2021. Lãi vay được thanh toán 6 tháng/lần.	Quyền tài sản của 1.350 m <sup>2</sup> đất thấp tầng gồm đất biệt thự và đất liền kề có sân vườn TT125 và 12.004 m <sup>2</sup> đất hỗn hợp HH5 chức năng sử dụng hỗn hợp thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh.

**TỔNG CỘNG**

**448.660.500.628**

**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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt A – chi nhánh Hà Nội	75.000.000.000 (*)	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, đảo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2021. Kỳ thu lãi đầu tiên là 12 tháng từ thời điểm giải ngân, các kỳ tiếp theo là 6 tháng/lần.	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai của 5.433 m2 đất thấp tầng bao gồm đất biệt thự và đất liền kề có sân vườn tại các lô TT127, TT128, TT156 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh.
<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	70.157.838.550	11%/năm cho kỳ đầu tiên. Lãi suất đảm bảo chênh lệch giữa lãi suất cho vay và lãi suất tiết kiệm trả sau 12 tháng tối thiểu 4%/năm.	Gốc vay được trả sau 24 tháng vào ngày 27 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả hàng tháng vào ngày 25.	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 957 tại xã Sù Ngòi thuộc Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo; trụ sở tại Khu đất DV 1-2, Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sù Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình và tài sản hình thành từ các khoản giải ngân.
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	70.157.838.550			
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV – chi nhánh Hòa Bình	88.051.476.000	10,5%/năm cho toàn bộ thời gian vay.	Gốc vay đảo hạn cuối vào ngày 12 tháng 11 năm 2022. Lãi trả hàng quý.	Quyền sử dụng đất của 37 thửa đất LK2 với tổng diện tích 3.985 m2 và quyền sử dụng đất của 30 thửa đất LK1, LK4, LK7 với tổng diện tích 3.256 m2 tại Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo.
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	52.000.000.000			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>233.209.314.550</b>			
<i>Trong đó:</i> <i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i> <i>Nợ dài hạn</i>	197.157.838.550 36.051.476.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY** (tiếp theo)

**21.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

(\*) Vay dài hạn đến hạn trả bao gồm khoản vay với số tiền là 37,5 tỷ Việt Nam đồng đã đến hạn trả trong năm nhưng chưa được thanh toán tại thời điểm lập báo cáo tài chính này.

**22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	90.066.218.885	81.772.566.133
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 23)	9.006.697.946	9.042.360.235
Tặng khác	-	3.772.003.502
Sử dụng trong năm	<u>(5.219.940.980)</u>	<u>(4.520.710.985)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>93.852.975.851</u></b>	<b><u>90.066.218.885</u></b>

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 2020 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**

	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
<b>Năm trước</b>							
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	2.251.956.437.323
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	104.848.606.569	2.381.613.459
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.654.103.720)	(388.256.515)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	(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	142.817.211.992	2.235.291.317.116
<b>Năm nay</b>							
Số đầu 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	2.235.291.317.116
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	30.565.120.259	11.378.992.437
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(8.619.255.950)	(387.441.996)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	(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	50.865.596.301	2.153.375.751.866

(\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ 2020 ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, 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 8,2 tỷ VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2019.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico – công ty con của Công ty, cũng trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 6 tháng 6 năm 2020 với số tiền là 0,8 tỷ VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
Tổng Công ty Sông Đà	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông 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)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>-</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
<b>Cổ tức đã công bố</b>	<b>113.897.480.000</b>	<b>113.897.480.000</b>
<b>Cổ tức đã trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**23.4 Cổ tức**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức đã công bố trong năm</b>	<b>113.897.480.000</b>	<b>113.897.480.000</b>
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng tiền cho năm 2019: 1.000 VND/cổ phiếu	113.897.480.000	-
Cổ tức bằng tiền cho năm 2018: 1.000 VND/cổ phiếu	-	113.897.480.000
<b>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 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**23.5 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>114.855.540</b>	<b>114.855.540</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>958.060</b>	<b>958.060</b>
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	958.060
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>113.897.480</b>	<b>113.897.480</b>
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. LỢI ÍCH CÓ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	Đơn vị tính: VND					
	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	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
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>						
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	-	-	(1.529.656.609)	-	-	(1.529.656.609)
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	-	-	(1.911.000.000)	-	-	(1.911.000.000)
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(18.528.644)	(3.909.254.134)	6.898.650.042	9.503.159.057	(10.394.267.024)	2.079.759.297
	<b>148.071.356</b>	<b>709.993.402</b>	<b>11.756.126.328</b>	<b>28.386.025.292</b>	<b>(1.694.267.024)</b>	<b>39.305.949.354</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>						
Phân lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	-	40.482.790	2.603.528.827	8.734.980.820	-	11.378.992.437
	<b>-</b>	<b>40.482.790</b>	<b>2.603.528.827</b>	<b>8.734.980.820</b>	<b>-</b>	<b>11.378.992.437</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.135.901.914.250</b>	<b>723.252.112.252</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>916.390.405.738</i>	<i>621.062.719.710</i>
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần</i>	<i>165.978.675.271</i>	<i>43.095.070.056</i>
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)</i>	<i>53.532.833.241</i>	<i>59.094.322.486</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(27.292.727.273)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.135.901.914.250</b>	<b>695.959.384.979</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>916.390.405.738</i>	<i>593.769.992.437</i>
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần</i>	<i>165.978.675.271</i>	<i>43.095.070.056</i>
<i>Doanh thu thuần từ cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	<i>53.532.833.241</i>	<i>59.094.322.486</i>

(\*) Bao gồm doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư trong năm với số tiền là 9.758.326.981 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 14.694.969.571 VND).

Trong năm 2020, Công ty và công ty con đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số Ki-ốt tại tầng 1 các tòa nhà CT1, 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 Ki-ốt đã được chuyển giao cho các khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Ki-ốt 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	1.135.901.914.250	976.627.729.362
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>916.390.405.738</i>	<i>916.390.405.738</i>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(708.418.157.032)	(702.128.812.871)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	427.483.757.218	269.695.151.390
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	112.277.416.788	(45.511.189.040)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(70.944.155.850)	(47.410.602.227)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	610.851.758	610.851.758
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN	41.944.112.696	(92.310.939.509)

**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	1.843.308.353	1.958.906.499
Cổ tức, lợi nhuận được chia	440.000.000	550.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.283.308.353</b>	<b>2.508.906.499</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 hoạt động chuyển nhượng bất động sản	646.076.189.476	463.441.945.330
Giá vốn của hoạt động cho thuê dài hạn ghi nhận doanh thu một lần	6.320.731.417	1.415.519.912
Giá vốn của hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)	56.021.236.139	56.840.750.824
Giá vốn hàng bán trả lại	-	(13.909.683.034)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>708.418.157.032</u></b>	<b><u>507.788.533.032</u></b>

(\*) Bao gồm giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư trong năm với số tiền là 1.148.157.285 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.362.081.816 VND).

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	10.302.748.101	-
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.450.667.255)	220.095.698
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.852.080.846</u></b>	<b><u>220.095.698</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân công	1.726.544.314	2.088.093.662
Chi phí khấu hao TSCĐ	156.604.729	159.131.823
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.154.349.512	4.118.092.310
Chi phí khác	934.974.585	964.954.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.972.473.140</u></b>	<b><u>7.330.272.767</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	30.400.718.171	28.994.125.872
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.856.071.715	2.901.947.098
Chi phí đồ dùng và vật liệu	2.240.970.618	2.804.562.600
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.724.872.045	4.598.299.985
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	1.024.500.472	(11.071.675.429)
Chi phí khác	8.265.657.334	10.315.111.678
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>48.512.790.355</u></b>	<b><u>38.542.371.804</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất (*)	236.285.978.444	-
Chi phí khác	602.683.436	1.922.866.701
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>236.888.661.880</u></b>	<b><u>1.922.866.701</u></b>

(\*) Bao gồm:

- ▶ Khoản lãi phạt chậm nộp tiền thuế sử dụng đất 217,6 tỷ VND của Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh trong giai đoạn từ năm 2005 đến năm 2009 theo Thông báo của Chi cục thuế huyện Hoài Đức. Trong năm 2020, Công ty đã ghi nhận khoản tiền lãi phạt chậm nộp này vào Chi phí khác; và
- ▶ Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất 18,6 tỷ VND theo Thông báo của Cục thuế Tỉnh Hoà Bình ngày 20 tháng 10 năm 2020.

**30. 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 dở dang dài hạn	774.506.617.346	512.771.314.753
Chi phí nhân công	52.358.311.312	49.399.252.680
Chi phí khấu hao và hao mòn	10.130.144.198	10.631.891.898
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	1.024.500.472	(11.071.675.429)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.237.054.457	71.823.262.269
Chi phí khác	23.295.570.354	21.901.424.933
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>954.552.198.139</u></b>	<b><u>655.455.471.104</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. 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.

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	70.557.841.725	31.756.701.822
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	386.314.125	3.285.091.550
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(610.851.758)	(2.396.919.460)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.333.304.092</u></b>	<b><u>32.644.873.912</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>112.277.416.788</b>	<b>139.875.093.940</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	22.455.483.358	27.975.018.788
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	47.257.195.689	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.138.887.872	1.423.500.435
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	386.314.125	3.285.091.550
Lỗ từ công ty liên kết	314.537.338	724.240.437
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	85.360.354	(342.757.812)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với phần lỗ chưa được chuyển lỗ	4.554.589	117.138.871
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(10.863.536)	(427.358.357)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(88.000.000)	(110.000.000)
Thuế TNDN được miễn, giảm	(249.534.372)	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP (*)	(960.631.325)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>70.333.304.092</u></b>	<b><u>32.644.873.912</u></b>

(\*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/ NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Công ty TNHH MTV Tiên Xuân, công ty con của Công ty, đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 960.631.325 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**31.2 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.

**31.3 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*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b><i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i></b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	2.631.606.778	2.545.757.760	85.849.018	152.558.728
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	2.538.135.422	2.244.360.732	293.774.690	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	300.554.749	81.799.426	218.755.323	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến doanh thu chưa thực hiện	12.472.727	-	12.472.727	-
	<b>6.784.665.374</b>	<b>6.173.813.616</b>		
<b><i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</i></b>			<b>610.851.758</b>	<b>2.396.919.460</b>

**31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

***Lỗ chuyển sang từ năm trước***

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 32.479.672.323 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 35.452.003.958 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận** (tiếp theo)

Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2020	Đơn vị tính: VND	
				Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2020
2015 (*)	2020	2.899.082.782	-	(2.899.082.782)	-
2016 (*)	2021	3.078.869.276	-	-	3.078.869.276
2017 (*)	2022	28.280.618.203	-	-	28.280.618.204
2018 (*)	2023	607.739.342	-	-	607.739.342
2019 (*)	2024	585.694.355	(96.021.801)	-	489.672.554
2020 (*)	2025	22.772.947	-	-	22.772.947
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>35.474.776.906</b>	<b>(96.021.801)</b>	<b>(2.899.082.782)</b>	<b>32.479.672.323</b>

(\*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con, trong đó các khoản lỗ tính thuế ước tính của Công ty và 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm Trước
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Cổ tức phải trả	41.745.862.000	41.745.862.000

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020, 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 2019: 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:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết	Cho thuê Ki-ốt	655.200.000	655.200.000
			<b>3.861.200.000</b>	<b>3.861.200.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>				
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
			<b>4.156.250.000</b>	<b>4.156.250.000</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
			<b>67.070.600.000</b>	<b>67.070.600.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. 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):

#### *Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)*

Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Cổ tức phải trả	161.538.336.000	119.792.474.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết	Phải trả khác	66.700.000	66.700.000
			<b>161.605.036.000</b>	<b>119.859.174.000</b>

#### *Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)*

Thành viên ban lãnh đạo	Bên liên quan khác	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.465.000.000	1.465.000.000
			<b>1.465.000.000</b>	<b>1.465.000.000</b>

#### *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:

Đơn vị tính: VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Tùng	Chủ tịch HĐQT	901.520.000	550.680.000
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch HĐQT	795.660.000	764.570.000
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên HĐQT	308.825.000	700.820.000
Ông Trần Anh Đức	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	751.140.000	715.940.000
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	588.600.000	553.400.000
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT	295.200.000	-
Ông Trần Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	-	299.595.714
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	490.456.364	495.131.818
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	489.960.000	498.320.000
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	486.602.273	498.320.000
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	489.960.000	498.320.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.597.923.637</b>	<b>5.575.097.532</b>

### 33. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU** (tiếp theo)

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	30.565.120.259	104.848.606.569
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(8.619.255.950)
<b>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</b>	<b><u>30.565.120.259</u></b>	<b><u>96.229.350.619</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	113.897.480	113.897.480
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>113.897.480</u></b>	<b><u>113.897.480</u></b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	268	845
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	268	845

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2019 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2020 ngày 12 tháng 6 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2020 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 34. 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*

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 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 TH1 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 TH2 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.

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 13,08 tỷ VND.

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 2020, 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 mới 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 mới 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 m<sup>2</sup> 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 2020, 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 mới Nam An Khánh, Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo mở rộng và Khu Đô thị Văn La - Văn Khê với tổng số tiền là 938,6 tỷ đồng (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 785,8 tỷ đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê văn phòng, Ki-ốt 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	33.390.415.841	76.280.325.655
Trên 1 – 5 năm	45.000.000	1.170.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>33.435.415.841</u></b>	<b><u>77.450.325.655</u></b>

**35. 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 31 tháng 3 năm 2021