


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN - HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(Theo Thông tư 200/2014/TT-BTC)

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>4,062,654,724,163</b>	<b>3,850,808,230,581</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>4</i>	<i>34,668,409,037</i>	<i>78,548,295,148</i>
1. Tiền	111		33,224,671,503	65,211,068,512
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,443,737,534	13,337,226,636
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>5</i>	<i>28,171,301,445</i>	<i>24,199,994,149</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		17,817,000,000	17,817,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(13,978,193,000)	(13,333,630,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		24,332,494,445	19,716,624,149
<i>III. Các khoản phải thu</i>	<i>130</i>		<i>348,382,624,639</i>	<i>360,807,705,761</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	304,704,453,171	322,760,010,553
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	73,756,885,826	74,862,113,983
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	91,888,775,912	89,893,536,415
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(121,967,490,270)	(126,707,955,190)
9. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>	<i>9</i>	<i>3,570,244,021,462</i>	<i>3,305,585,263,349</i>
1. Hàng tồn kho	141		3,574,934,893,138	3,310,276,135,025
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4,690,871,676)	(4,690,871,676)
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>81,188,367,580</i>	<i>81,666,972,174</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	23,765,904,986	23,463,239,776
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		57,229,159,256	58,004,841,658
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		193,303,338	198,890,740
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	11	-	-
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>2,387,214,085,602</b>	<b>2,433,834,385,603</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>97,378,768,735</i>	<i>101,978,768,735</i>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	29,008,168,735	34,908,168,735
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		68,370,600,000	67,070,600,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>45,551,654,717</i>	<i>51,724,787,671</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	44,688,855,227	50,842,404,049
- Nguyên giá	222		107,119,541,715	111,605,907,145
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(62,430,686,488)	(60,763,503,096)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	862,799,490	882,383,622
- Nguyên giá	228		999,212,051	999,212,051
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(136,412,561)	(116,828,429)

<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	230	14	<b>137,442,642,172</b>	<b>19,069,145,311</b>
- Nguyên giá	231		154,591,218,382	34,052,045,217
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17,148,576,210)	(14,982,899,906)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	240	15	<b>1,955,477,755,333</b>	<b>2,080,746,418,494</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1,922,699,533,075	2,050,422,279,127
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		32,778,222,258	30,324,139,367
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	250	16	<b>147,184,193,239</b>	<b>165,946,797,745</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		108,432,516,685	127,857,049,953
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		55,493,000,000	55,493,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16,741,323,446)	(17,403,252,208)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	260		<b>4,179,071,406</b>	<b>14,368,467,647</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	402,177,251	1,552,406,437
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3,776,894,155	12,816,061,210
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<i>VII. Lợi thế thương mại</i>	269		-	-
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>270</b>		<b>6,449,868,809,765</b>	<b>6,284,642,616,184</b>

<b>Nguồn vốn</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>4,196,362,737,340</b>	<b>4,009,205,692,752</b>
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	310		<b>3,002,150,244,495</b>	<b>2,575,384,456,109</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	154,588,086,123	102,161,130,803
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	398,543,188,790	306,635,326,003
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	51,353,766,609	74,837,350,832
4. Phải trả người lao động	314		23,482,253,658	24,423,750,959
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1,017,293,405,470	883,435,904,768
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		706,395,460	962,769,271
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	794,003,852,800	732,267,807,641
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	480,406,729,452	385,093,285,250
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		81,772,566,133	65,567,130,582
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<i>II. Nợ dài hạn</i>	330		<b>1,194,212,492,845</b>	<b>1,433,821,236,643</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		220,431,399,481	220,431,399,481
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		1,726,081,280	1,479,498,240
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	22	895,609,774,345	961,215,101,183
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	75,000,000,000	249,250,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-



11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1,445,237,739	1,445,237,739
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>	<b>26</b>	<b>2,253,506,072,425</b>	<b>2,275,436,923,432</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>				
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	410		2,225,163,817,928	2,249,843,134,647
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,148,555,400,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,148,555,400,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		219,017,196,787	219,017,196,787
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(61,161,904,650)	(61,161,904,650)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		749,270,472,555	749,270,472,555
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7,523,041,519	7,523,041,519
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		161,959,611,717	335,194,328,436
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>				
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>III. Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>	<b>439</b>	<b>26</b>	<b>28,342,254,497</b>	<b>25,593,788,785</b>
<b>Tổng cộng Nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>6,449,868,809,765</b>	<b>6,284,642,616,184</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2019

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



Trần Anh Đức

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - HỢP NHẤT****Phần I: Lãi, lỗ**

Quý IV năm 2018

STT	DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	LUY KẾ ĐẾN KỶ TRƯỚC	KỶ NÀY	LUY KẾ TỪ ĐẦU NĂM
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	124,000,929,315	345,524,184,487	469,525,113,802
2	<i>Các khoản giảm trừ</i>	3	2,452,520,945	-	2,452,520,945
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (1-3)	10	121,548,408,370	345,524,184,487	467,072,592,857
4	Giá vốn hàng bán	11	93,076,742,621	263,191,870,939	356,268,613,560
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(10-11)	20	28,471,665,749	82,332,313,548	110,803,979,297
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	63,860,113,407	14,506,221,149	78,366,334,556
7	Chi phí tài chính	22	(11,576,865,941)	11,098,858,195	(478,007,746)
	<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>	23	122,065,611	170,374,598	292,440,209
8	Chi phí bán hàng	24	2,385,740,416	1,524,725,240	3,910,465,656
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	27,906,621,810	18,289,816,408	46,196,438,218
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	73,616,282,871	65,925,134,854	139,541,417,725
11	Thu nhập khác	31	3,800,487	470,849,411	474,649,898
12	Chi phí khác	32	402,029,420	1,076,558,612	1,478,588,032
13	Lợi nhuận khác (31-32)	40	(398,228,933)	(605,709,201)	(1,003,938,134)
14	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		(2,197,765,859)	(2,197,765,859)
15	Tổng lợi nhuận trước thuế(30+40+45)	50	73,218,053,938	63,121,659,794	136,339,713,732
16	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	1,028,338,586	11,115,895,776	12,144,234,362
17	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	9,591,171,891	(552,004,837)	9,039,167,054
18	Lợi nhuận sau thuế (50-51-52)	60	62,598,543,461	52,557,768,855	115,156,312,316
19	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	61	(1,258,456,877)	5,366,721,870	4,108,264,993
20	Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ (60-61)	62	63,857,000,338	47,191,046,985	111,048,047,323
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	561	414	975
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2019

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY






Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng

Trần Anh Đức

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

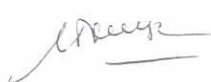
STT	DIỄN GIẢI	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	345,524,184,487	(1,025,233,541)	469,525,113,802	45,997,833,084
2	Các khoản giảm trừ	28.1	-	65,729,245,277	2,452,520,945	66,163,529,843
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		345,524,184,487	(66,754,478,818)	467,072,592,857	(20,165,696,759)
4	Giá vốn hàng bán	28.3	263,191,870,939	(248,833,385,380)	356,268,613,560	(206,130,406,755)
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		82,332,313,548	182,078,906,562	110,803,979,297	185,964,709,996
6	Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	14,506,221,149	5,353,156,945	78,366,334,556	11,371,364,286
7	Chi phí tài chính	28.4	11,098,858,195	2,122,916,435	(478,007,746)	(22,817,004,350)
	<i>'Trong đó: Lãi vay phải trả</i>		<i>170,374,598</i>	<i>-</i>	<i>292,440,209</i>	<i>-</i>
8	Chi phí bán hàng		1,524,725,240	4,519,445,486	3,910,465,656	5,846,011,156
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp		18,289,816,408	31,761,601,353	46,196,438,218	40,839,555,838
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		65,925,134,854	149,028,100,233	139,541,417,725	173,467,511,638
11	Thu nhập khác	28.5	470,849,411	6,010,001	474,649,898	12,688,983,519
12	Chi phí khác	28.5	1,076,558,612	3,427,846,438	1,478,588,032	3,977,109,593
13	Lợi nhuận khác		(605,709,201)	(3,421,836,437)	(1,003,938,134)	8,711,873,926
14	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		(2,197,765,859)	(3,352,273,522)	(2,197,765,859)	(3,492,998,825)
15	Tổng lợi nhuận trước thuế		63,121,659,794	142,253,990,274	136,339,713,732	178,686,386,739
16	Chi phí thuế thu nhập hiện hành		11,115,895,776	32,484,593,903	12,144,234,362	36,163,494,207
17	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		(552,004,837)	204,325,800	9,039,167,054	204,325,798
18	Lợi nhuận sau thuế		52,557,768,855	109,973,722,171	115,156,312,316	142,727,218,330
19	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5,366,721,870	(1,270,553,567)	4,108,264,993	11,471,440,013
20	Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ		47,191,046,985	111,244,275,738	111,048,047,323	131,255,778,317
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		414	1,123	975	1,325
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu					

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2019

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Nguyễn Thị Quỳnh



Trần Việt Dũng




Trần Anh Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>	...		
1. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	...	136,339,713,732	178,686,386,739
2. Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	...	8,061,259,218	6,726,035,367
3. Các khoản dự phòng	...	(1,072,585,599,973)	(338,896,552,975)
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	...	-	-
5. Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định	...	(69,640,381,468)	(17,514,380,977)
6. Chi phí lãi vay	...	-	-
7. Các khoản điều chỉnh khác	...	-	-
<b>8. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(997,825,008,491)</b>	<b>(170,998,511,846)</b>
9. Tăng/giảm các khoản phải thu	...	22,409,708,383	512,024,719,612
10. Tăng/giảm hàng tồn kho		948,451,033,483	(689,471,142,420)
11. Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		122,081,949,232	503,763,086,666
12. Tăng/giảm chi phí trả trước		847,563,976	(224,822,149)
13. Tiền lãi vay đã trả		(13,469,316,036)	(111,952,315,362)
14. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(37,449,224,996)	(11,686,271,765)
15. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
16. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5,986,769,834)	(7,012,720,803)
<b>20. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>	...	<b>39,059,935,717</b>	<b>24,442,021,933</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	...		
21. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	...	(80,343,096,677)	(3,184,232,727)
22. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	...	990,000	-
23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4,615,870,296)	(10,661,624,150)
24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về	...	-	-
26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con	...	79,935,008,215	113,634,569,983
27. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	...	2,969,702,728	10,711,297,277
<b>30. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>	...	<b>(2,053,266,030)</b>	<b>110,500,010,383</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>	...		
31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu/Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		-	-
32. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	...	6,115,932,474	484,343,285,250

34. Tiền chi trả nợ gốc vay	...	(85,052,488,272)	(712.443,167,219)
35. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ/Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số	...	(1,950,000,000)	(50.476,470,000)
40. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	...	(80,886,555,798)	(278,576,351,969)
50. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	...	(43,879,886,111)	(143,634,319,653)
60. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	...	78,548,295,148	222,182,614,801
61. Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	...		
70. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		34,668,409,037	78,548,295,148

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Quỳnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Việt Dũng

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Trần Anh Đức



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014.

**Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh:**

- 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 theo đăng ký kinh doanh tại Tòa nhà SUDICO – đường Mỹ Đình I, phường Mỹ Đình I, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

*Công ty có 4 đơn vị trực thuộc, bao gồm:*

- Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội
- Sàn giao dịch bất động sản Sudico
- CN An Khánh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà
- CN Quảng Ninh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà

*Công ty có 7 công ty con, bao gồm:*

- Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân
- Công ty TNHH Sudico Thăng Long
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico
- Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung
- Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico
- Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV của Công ty và các công ty con (“Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính quý IV và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

- 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).  
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).

**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 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VNĐ.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV bao gồm báo cáo tài chính quý IV của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, 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 quý IV 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 quý IV giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

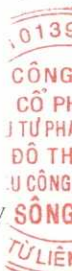
Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

- Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 244”). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

- Thuyết minh báo cáo bộ phận theo quy định tại chuẩn mực 28 và thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán 28: Công ty mẹ và các Công ty con của Công ty SUDICO hoạt động SXKD cùng một khu vực địa lý và trong cùng lĩnh vực kinh tế. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là kinh doanh Bất động sản. Công ty SUDICO tin tưởng việc không thuyết minh báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.3 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, 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, thuê chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho 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 dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2018**

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

**3.5 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 được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

**3.6 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

**3.7 Khấu hao**

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

Nhà cửa vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Nhãn hiệu hàng hóa	03 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

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

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

### **3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

### **3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 10 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

- Chi phí phát hành trái phiếu;
- Giá trị thương hiệu Sông Đà; và
- Các chi phí khác.

### **3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã 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 quý IV. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

### **3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất quý IV phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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 quý IV và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

**3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.15 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 được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, 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 hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất quý IV.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

Hướng dẫn về xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo CMKTVN số 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái (“Thông tư 201”) như sau:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

**Nghiệp vụ**

**Xử lý kế toán theo**

**CMKTVN số 10**

**Thông tư 201**

đư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản “Chênh lệch tỷ giá” trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.

Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 là không trọng yếu.

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2018**

- *Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

- *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.

- *Quỹ khen thưởng và 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.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

*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 quý IV 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.

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2018

### *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 quý IV theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được 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..).

### **3.21 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3994  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ VÀ  
KHU CÔNG  
NGHIỆP  
SÔNG ĐÀ  
HÀ NỘI  
T

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

4. Tiền	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
Tiền mặt	5,054,677,104		13,098,917,420	
Tiền gửi ngân hàng	28,169,994,399		52,112,151,092	
Các khoản tương đương tiền	1,443,737,534		13,337,226,636	
<b>Tổng cộng</b>	<b>34,668,409,037</b>		<b>78,548,295,148</b>	
<b>5. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
<i>- Cổ phiếu</i>				
- Công ty Cp địa ốc dầu khí	15,829,000,000	(12,615,713,000)	15,829,000,000	(11,871,750,000)
- Công ty CP đầu tư PV2	1,988,000,000	(1,362,480,000)	1,988,000,000	(1,461,880,000)
<i>- Các khoản đầu tư khác</i>				
<b>Tổng cộng</b>	<b>17,817,000,000</b>	<b>(13,978,193,000)</b>	<b>17,817,000,000</b>	<b>(13,333,630,000)</b>
<b>6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	VND		VND	
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	301,498,453,171		319,554,010,553	
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	3,206,000,000		3,206,000,000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>304,704,453,171</b>		<b>322,760,010,553</b>	
<i>Trong đó:</i>				
- Dự án KĐT Nam An Khánh	257,543,761,487		283,682,401,829	
- Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Đình	21,278,357,245		21,558,356,345	
- Các dự án và phải thu thương mại khác	25,882,334,439		17,519,251,479	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(121,967,490,270)		(126,707,955,190)	
<b>7. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	VND		VND	
<b>Ngắn hạn</b>				
Trả trước cho người bán	73,756,885,826		74,862,113,983	
Trả trước cho các bên liên quan	-		-	
	<b>73,756,885,826</b>		<b>74,862,113,983</b>	
<b>Dài hạn</b>				
- Hội đồng bồi thường GPMB huyện Hoài Đức	29,008,168,735		29,008,168,735	
- Các khoản trả trước khác	-		5,900,000,000	
	<b>29,008,168,735</b>		<b>34,908,168,735</b>	
<b>8. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2018</b>		<b>01/01/2018</b>	
	VND		VND	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

Lãi vay và các khoản khác phải thu từ Tổng Công ty Sông Đà	4,156,250,000	4,156,250,000
Tạm ứng cho nhân viên	62,729,788,225	59,374,548,788
Phải thu khác	25,002,737,687	26,362,737,627
<b>Tổng cộng</b>	<b>91,888,775,912</b>	<b>89,893,536,415</b>

9. Hàng tồn kho	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3,574,876,302,233	(4,690,871,676)	3,310,222,144,979	(4,690,871,676)
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An</i>				
- <i>Khánh</i>	3,246,889,528,395	-	3,116,436,741,377	-
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì</i>				
- <i>Mễ Trì</i>	176,253,702,367	-	176,253,702,368	-
<i>Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - HB</i>				
- <i>Hưng Đạo - HB</i>	139,171,719,045	-	-	-
- <i>Các dự án khác</i>	12,561,352,426	(4,690,871,676)	17,531,701,234	(4,690,871,676)
Nguyên vật liệu và CCDC	58,590,905	-	53,990,046	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,574,934,893,138</b>	<b>(4,690,871,676)</b>	<b>3,310,276,135,025</b>	<b>(4,690,871,676)</b>

10. Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16,469,107,530	16,469,107,530
Thuế TNDN tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của KH	6,931,449,946	6,899,828,840
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	365,347,510	94,303,406
<b>Cộng</b>	<b>23,765,904,986</b>	<b>23,463,239,776</b>

(\*) 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 – 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, 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. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì nêu trên sẽ được bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

11. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý IV năm 2018

**13. Tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Website phần mềm	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính VND	
					Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2018	53,180,000	946,032,051	-		999,212,051
Giảm khác	-	-	-		-
Số dư ngày 31/12/2018	53,180,000	946,032,051			999,212,051
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2018	53,180,000	63,648,429	-		116,828,429
Khấu hao trong kỳ		19,584,132	-		19,584,132
Giảm khác		-	-		-
Số dư ngày 31/12/2018	53,180,000	83,232,561	-		136,412,561
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2018	-	882,383,622	-		882,383,622
Tại ngày 31/12/2018	-	862,799,490	-		862,799,490

**14. Bất động sản đầu tư**

	Nhà cửa VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 01/01/2018	34,052,045,217
- Tăng trong kỳ	120,539,173,165
- Giảm trong kỳ	-
Vào ngày 31/12/2018	<b>154,591,218,382</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 01/01/2018	14,982,899,906
- Tăng trong kỳ	2,165,676,304
- Giảm trong kỳ	-
Vào ngày 31/12/2018	<b>17,148,576,210</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 01/01/2018	19,069,145,311
Vào ngày 31/12/2018	<b>137,442,642,172</b>

- Giá trị nguyên giá bất động sản đầu tư tăng trong kỳ với số tiền: 120.539.173.165 đồng là Trường Tiểu học - THCS tại lô đất TH5, khu đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Giá trị Trường Tiểu học - THCS này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của dự án. Hiện tại Công ty đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ để quyết toán dự án.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý IV năm 2018

<i>Đơn vị tính: VND</i>						
12. Tài sản cố định hữu hình						
Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư ngày 01/01/2018</b>	<b>82,150,944,471</b>	<b>1,644,161,950</b>	<b>23,948,860,704</b>	<b>3,135,386,064</b>	<b>726,553,956</b>	<b>111,605,907,145</b>
Mua trong kỳ	-	-	-	45,453,636	-	45,453,636
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(53,374,144)	-	(71,665,801)	-	(125,039,945)
Giảm khác	(4,292,435,311)	-	(114,343,810)	-	-	(4,406,779,121)
<b>Số dư ngày 31/12/2018</b>	<b>77,858,509,160</b>	<b>1,590,787,806</b>	<b>23,834,516,894</b>	<b>3,109,173,899</b>	<b>726,553,956</b>	<b>107,119,541,715</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư ngày 01/01/2018</b>	<b>38,745,315,092</b>	<b>1,401,953,219</b>	<b>16,869,999,949</b>	<b>3,023,334,045</b>	<b>722,900,791</b>	<b>60,763,503,096</b>
Khấu hao trong kỳ	4,657,251,300	213,209,985	1,059,007,332	128,886,604	3,653,165	6,062,008,386
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(53,374,144)	-	(71,665,801)	-	(125,039,945)
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	(4,155,441,239)	-	(114,343,810)	-	-	(4,269,785,049)
<b>Số dư ngày 31/12/2018</b>	<b>39,247,125,153</b>	<b>1,561,789,060</b>	<b>17,814,663,471</b>	<b>3,080,554,848</b>	<b>726,553,956</b>	<b>62,430,686,488</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>	<b>43,405,629,379</b>	<b>242,208,731</b>	<b>7,078,860,755</b>	<b>112,052,019</b>	<b>3,653,165</b>	<b>50,842,404,049</b>
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>38,611,384,007</b>	<b>28,998,746</b>	<b>6,019,853,423</b>	<b>28,619,051</b>	-	<b>44,688,855,227</b>

- Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của khối văn phòng SUDICO tại tòa nhà hỗn hợp HH3, KĐT Mỹ Đình – Mỹ Đình với số tiền là 68.520.826.195 đồng. Giá trị của khối văn phòng SUDICO 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. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

15. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng	1,159,523,887,987	1,159,523,887,987	1,108,529,817,830	1,108,529,817,830
Dự án Văn La - Văn Khê	498,519,126,278	498,519,126,278	482,541,881,323	482,541,881,323
Dự án Tiến Xuân	155,600,010,242	155,600,010,242	147,256,805,409	147,256,805,409
Dự án khu đô thị Nam An Khánh mở rộng	101,481,187,486	101,481,187,486	100,736,146,486	100,736,146,486
Dự án khu đô thị Long Tân - Nhơn Trạch, Đồng Nai	-	-	84,738,971,480	84,738,971,480
Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	-	-	119,085,265,654	119,085,265,654
Dự án khu đô thị Thịnh Lang - Hòa Bình	7,575,321,082	7,575,321,082	7,533,390,945	7,533,390,945
Dự án Bắc Châu Giang, Phú Lý, Hà Nam	21,277,515,271	-	21,277,515,271	-
Dự án khác	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,943,977,048,346</b>	<b>1,922,699,533,075</b>	<b>2,071,699,794,398</b>	<b>2,050,422,279,127</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vòng	32,778,222,258	30,297,173,574
Các dự án khác	-	26,965,793
<b>Tổng cộng</b>	<b>32,778,222,258</b>	<b>30,324,139,367</b>



Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

**16. Đầu tư tài chính dài hạn**

**16.1 Đầu tư vào Cty liên kết**

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Bất động sản và thương mại Thăng Long	110,000,000,000	98,590,101,926	-	110,000,000,000	100,695,503,107	-
Công ty CP xây dựng Sudico	10,000,000,000	9,842,414,759	-	10,000,000,000	9,934,779,437	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung	-	-	-	44,200,000,000	17,226,767,409	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>120,000,000,000</b>	<b>108,432,516,685</b>	<b>-</b>	<b>164,200,000,000</b>	<b>127,857,049,953</b>	<b>-</b>

(\* Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà miền Trung (SOCENID) đã hoàn thành giải thể theo Nghị quyết hội đồng cổ đông số 08/NQ-CT-HĐQT ngày 03/8/2017 của Đại hội đồng cổ đông Công ty SOCENID.

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

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	8,800,000,000	8,063,740,488	(736,259,512)	8,800,000,000	8,800,000,000	(2,410,580,143)
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,000,000,000	9,244,600,419	(755,399,581)	10,000,000,000	9,965,783,038	(34,216,962)





Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUDSC	7,200,000,000	6,966,518,367	(233,481,633)	7,200,000,000	6,790,494,653	(409,505,347)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	23,493,000,000	14,476,817,280	(9,016,182,720)	23,493,000,000	14,944,050,244	(8,548,949,756)
Công ty gạch nhẹ Phúc Sơn	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>55,493,000,000</b>	<b>38,751,676,554</b>	<b>(16,741,323,446)</b>	<b>55,493,000,000</b>	<b>48,608,433,618</b>	<b>(17,403,252,208)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
<b>17. Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	344,348,441	-
Chi phí sửa chữa lớn	-	1,422,563,845
Chi phí trả trước dài hạn khác	57,828,810	129,842,592
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>402,177,251</u></b>	<b><u>1,552,406,437</u></b>
<b>18. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Phải trả ngắn hạn cho người bán	154,588,086,123	102,161,130,803
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>154,588,086,123</u></b>	<b><u>102,161,130,803</u></b>
<b>19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Người mua trả tiền trước	398,543,188,790	306,329,494,003
Các bên liên quan trả tiền trước	-	305,832,000
	<b><u>398,543,188,790</u></b>	<b><u>306,635,326,003</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Khu VP thuộc tòa nhà HH3	193,673,600,481	193,673,600,481
Học viện Chính sách và phát triển	26,757,799,000	26,757,799,000
	<b><u>220,431,399,481</u></b>	<b><u>220,431,399,481</u></b>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>618,974,588,271</u></b>	<b><u>527,066,725,484</u></b>
<i>Trong đó</i>		
Dự án KĐT Nam An Khánh	382,472,484,381	224,640,220,266
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Đình	205,267,431,804	205,267,431,804
Các dự án khác	31,234,672,086	97,159,073,414
Người mua trả tiền trước là khoản tiền góp vốn của khách hàng cho mục đích tiến hành xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Công ty bao gồm Khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Đình, Khu Đô thị Nam An Khánh và các dự án khác của Công ty.		
<b>20. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>		
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	3,389,370,748	950,629,616
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43,825,586,312	69,198,846,959
Thuế thu nhập cá nhân	4,041,335,713	4,486,554,122
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	97,473,836	201,320,135
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>51,353,766,609</u></b>	<b><u>74,837,350,832</u></b>
<b>21. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước lãi vay phải trả	248,752,167,914	170,590,387,193

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý IV năm 2018

Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã ghi nhận cho dự án KĐT Nam An Khánh	649,115,893,089	661,459,232,873
Trích trước chi phí xây dựng	82,998,468,058	14,562,168,934
<i>Trong đó</i>		
- Chi phí xây dựng dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì	1,922,385,329	1,922,385,329
- Chi phí xây dựng dự án Nam An Khánh	70,080,052,306	7,315,409,014
- Chi phí xây dựng dự án Bắc Châu Giang	4,588,252,727	4,588,252,727
- Chi phí xây dựng các dự án khác	6,407,777,696	736,121,864
Trích trước tiền chậm nộp	29,046,374,914	29,046,374,914
Các khoản khác	7,380,501,495	7,777,740,854
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,017,293,405,470</b>	<b>883,435,904,768</b>
<b>22. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	212,945,935,000	99,042,280,000
Phải trả ngân sách thành phố (**)	13,084,244,056	13,084,244,056
Tiền góp vốn dự án của KH	15,258,515,971	50,047,289,829
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11,522,700,000	11,522,700,000
BHXH, BHYT, BHTN	533,017,683	506,890,273
Kinh phí công đoàn	2,383,970,881	2,533,244,519
Tiền đền bù GPMB	2,555,215,198	2,555,215,198
Công ty TNHH MTV Land Hà Hải	404,300,000,000	404,300,000,000
Phải trả hợp tác kinh doanh	102,500,000,000	102,500,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28,920,254,011	46,175,943,766
<b>Tổng cộng</b>	<b>794,003,852,800</b>	<b>732,267,807,641</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả khác cho các bên liên quan	1,465,521,500	1,465,521,500
Tiền góp vốn dự án KĐT Nam An Khánh	362,182,096,035	494,097,909,734
Tiền góp vốn dự án KĐT Văn La - Văn Khê	154,166,892,200	154,202,775,453
Tiền góp vốn dự án mở rộng khu dân cư bắc Trần Hưng Đạo	65,590,817,734	-
Các khoản đặt cọc thuê kiot, bảo vệ	4,704,446,876	3,948,894,496
Phải trả hợp tác kinh doanh	307,500,000,000	307,500,000,000
	<b>895,609,774,345</b>	<b>961,215,101,183</b>

(\*) Theo Nghị quyết 01/NQ - CT - ĐHĐCĐ của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 31/5/2017 và Nghị quyết 01/NQ - CT - ĐHĐCĐ2018 ngày 25/4/2018, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức 10% bằng tiền của năm 2016 là 99.042.280.000 đồng và năm 2017 là 113.897.480.000 đồng.

(\*\*) 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 - 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 13.084.244.056 đồng Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

23. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng	706,395,460	962,769,272
<b>Tổng cộng</b>	<b>706,395,460</b>	<b>962,769,272</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý IV năm 2018

**24. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	-	-	-	-	-	-
Vay cá nhân	-	-	2,118,071,450	57,461,356,700	55,343,285,250	55,343,285,250
Nợ dài hạn đến hạn trả	480,406,729,452	480,406,729,452	158,250,000,000	7,593,270,548	329,750,000,000	329,750,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>480,406,729,452</b>	<b>480,406,729,452</b>	<b>160,368,071,450</b>	<b>65,054,627,248</b>	<b>385,093,285,250</b>	<b>385,093,285,250</b>

**25. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2018		Trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn NH TMCP kỹ thương Việt Nam	-	-	-	98,250,000,000	98,250,000,000	98,250,000,000
Vay dài hạn NH TMCP Việt Á	75,000,000,000	75,000,000,000	-	40,000,000,000	115,000,000,000	115,000,000,000
Vay dài hạn NH BIDV	-	-	-	36,000,000,000	36,000,000,000	36,000,000,000
Nợ dài hạn khác	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>75,000,000,000</b>	<b>75,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>174,250,000,000</b>	<b>249,250,000,000</b>	<b>249,250,000,000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

**26. Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

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

Vốn cổ phần đã phát hành	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản + tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Số dư tại ngày 01/01/2017	1,000,000,000,000	219,017,196,787	(61,161,904,650)	-	749,197,856,410	7,523,041,519	182,221,679,495	15,460,463,165	2,112,258,332,726
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	131,255,778,317	11,471,440,013	142,727,218,330
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(99,041,940,000)	-	(99,041,940,000)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(955,500,000)	(955,500,000)
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	72,616,145	-	(27,791,074,826)	(370,100,609)	(28,088,559,290)
- Tăng, giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	-	148,549,885,450	(12,513,784)	148,537,371,666
Số dư tại ngày 31/12/2017	1,000,000,000,000	219,017,196,787	(61,161,904,650)	-	749,270,472,555	7,523,041,519	335,194,328,436	25,593,788,785	2,275,436,923,432
- Tăng vốn trong năm	148,555,400,000	-	-	-	-	-	(148,555,400,000)	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	111,048,047,323	4,108,264,993	115,156,312,316
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(113,897,480,000)	-	(113,897,480,000)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(955,500,000)	(955,500,000)
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	(21,808,475,295)	(333,487,356)	(22,141,962,651)
- Tăng, giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	-	(21,404,260)	(70,811,926)	(92,216,186)
Số dư tại ngày 31/12/2018	1,148,555,400,000	219,017,196,787	(61,161,904,650)	-	749,270,472,555	7,523,041,519	161,959,611,717	28,342,254,497	2,253,506,072,424

**26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

- Vốn đầu tư của Tổng công ty Sông Đà
- Vốn đầu tư của các đối tượng khác

**Cộng**

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 958.060 cổ phiếu

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
- Vốn đầu tư của Tổng công ty Sông Đà	417,458,620,000	363,007,500,000
- Vốn đầu tư của các đối tượng khác	731,096,780,000	636,992,500,000
<b>Cộng</b>	<b>1,148,555,400,000</b>	<b>1,000,000,000,000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

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

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>1,148,555,400,000</b>	<b>1,000,000,000,000</b>
Vốn góp đầu kỳ	1,148,555,400,000	1,000,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>1,148,555,400,000</u>	<u>1,000,000,000,000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**26.4 Cổ phiếu**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	114,855,540	100,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	114,855,540	100,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	114,855,540	100,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958,060	958,060
- Cổ phiếu phổ thông	958,060	958,060
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	113,897,480	99,041,940
- Cổ phiếu phổ thông	113,897,480	99,041,940
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

**26.5 Các quỹ của công ty**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Quỹ đầu tư phát triển	749,270,472,555	749,270,472,555
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7,523,041,519	7,523,041,519
<b>Tổng cộng</b>	<u><b>756,793,514,074</b></u>	<u><b>756,793,514,074</b></u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2018**

**27. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

*Đơn vị tính: VND*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Công ty TNHH Sudico Thăng Long</b>	<b>Công ty Cổ phần dịch vụ Sudico</b>	<b>Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình</b>	<b>Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và đầu tư phát triển Sudico</b>	<b>Công ty CP Tư vấn Sudico</b>	<b>Cộng</b>
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>						
Vốn điều lệ đã góp	166,600,000	7,350,000,000	17,500,000,000	8,700,000,000	4,506,000,000	<b>38,222,600,000</b>
Thặng dư vốn	-	-	117,250,000	-	-	<b>117,250,000</b>
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	-	1,017,901,348	1,265,616,235	-	113,247,536	<b>2,396,765,119</b>
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	(18,528,643)	1,154,141,907	(78,151,347)	(10,394,267,025)	(3,057,555,514)	<b>(12,394,360,622)</b>
	<b>148,071,357</b>	<b>9,522,043,255</b>	<b>18,804,714,888</b>	<b>(1,694,267,025)</b>	<b>1,561,692,022</b>	<b>28,342,254,497</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

	Quý IV năm 2018 VND	Quý IV năm 2017 VND
<b>28. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>		
<b>28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>345,524,184,487</b>	<b>-1,025,233,541</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	345,524,184,487	(1,025,233,541)
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>65,729,245,277</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>345,524,184,487</b>	<b>(66,754,478,818)</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	345,524,184,487	(66,754,478,818)
<b>28.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp</b>	<b>Quý IV năm 2018 VND</b>	<b>Quý IV năm 2017 VND</b>
Giá vốn của hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	263,191,870,939	(248,833,385,380)
<b>Tổng cộng</b>	<b>263,191,870,939</b>	<b>(248,833,385,380)</b>
<b>28.3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý IV năm 2018 VND</b>	<b>Quý IV năm 2017 VND</b>
Lãi tiền gửi	14,506,221,149	5,353,156,945
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>14,506,221,149</b>	<b>5,353,156,945</b>
<b>28.4 Chi phí tài chính</b>	<b>Quý IV năm 2018 VND</b>	<b>Quý IV năm 2017 VND</b>
Lãi tiền vay	170,374,598	-
Trích lập, hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	10,928,483,597	2,122,916,435
<b>Tổng cộng</b>	<b>11,098,858,195</b>	<b>2,122,916,435</b>
<b>28.5 CP bán hàng và QLDN</b>	<b>Quý IV năm 2018 VND</b>	<b>Quý IV năm 2017 VND</b>
Chi phí bán hàng	1,524,725,240	4,519,445,486
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18,289,816,408	31,761,601,353
<b>Tổng cộng</b>	<b>19,814,541,648</b>	<b>36,281,046,839</b>
<b>28.6 Thu nhập khác và chi phí khác</b>	<b>Quý IV năm 2018 VND</b>	<b>Quý IV năm 2017 VND</b>
Thu nhập khác	470,849,411	6,010,001

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

Chi phí khác	1,076,558,612	3,427,846,438
<b>Tổng cộng</b>	<b>(605,709,201)</b>	<b>(3,421,836,437)</b>

**Giải trình biến động kết quả kinh doanh giữa quý 4/2018 so với cùng kỳ quý 4/2017:**

Trong quý 4/2018, Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực để đầu tư cơ sở hạ tầng tại các dự án Bất động sản. Bên cạnh đó, Công ty đã triển khai kinh doanh một phần tại dự án khu đô thị mới Nam An Khánh. Vì vậy, nên kết quả kinh doanh đạt lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm 2017 (Lợi nhuận quý 4/2017 chủ yếu là do hoàn nhập các khoản đầu tư khác).

**29. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty như sau:

Thuế suất TNDN cho Công ty là 20 % lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<b>Quý IV năm 2018</b>	<b>Quý IV năm 2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11,115,895,776	32,484,593,903
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	(552,004,837)	204,325,800
<b>Tổng cộng</b>	<b>10,563,890,939</b>	<b>32,688,919,703</b>

**29.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

**30. Nghiệp vụ với các bên liên quan**

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & TM Thăng Long	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Công ty liên kết
3	Tổng công ty Sông Đà	Cổ đông

Không có giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ.

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

Công ty bán hàng/cho thuê cho các bên liên quan theo mức giá bán/thuê niêm yết thông thường.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2018**

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính quý IV kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty 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 (31 tháng 12 năm 2017: 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2018
		VND
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Tổng công ty Sông Đà	Tiền lãi vay	4,156,250,000
		4,156,250,000
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất đã có hạ tầng dự án KĐT Nam An Khánh	3,206,000,000
		3,206,000,000
<b>Trả trước cho người bán</b>		
		-
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Cấp quỹ khen thưởng phúc lợi	66,700,000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn dự án NAK, Văn La - Văn Khê	1,465,521,500
		1,532,221,500
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thi công dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình 1, Hạ Long, An Khánh	-
		-

**31. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**Rủi ro thị trường**

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý IV năm 2018**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc đã định rằng:

- Độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017.

### ***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

### ***Độ nhạy đối với lãi suất***

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính quý IV năm 2018 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

### ***Rủi ro ngoại tệ***

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hóa bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

### ***Độ nhạy đối với ngoại tệ***

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính quý IV năm 2018 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

### ***Rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

### ***Rủi ro về giá hàng hóa***

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa rủi ro về chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình.

### ***Rủi ro tín dụng***

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2018

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

**Tổng giám đốc Công ty**

Người lập

Nguyễn Thị Quỳnh

Kế toán trưởng

Trần Việt Dũng



*Trần Anh Đức*