

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



EY

**Building a better
working world**

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 Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 54

00
RY
1
'00
AM
ÁNH
ĐỊ
-1

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2014.

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 Trần Văn Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2017
Ông Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2017
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2017
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Dân	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.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Handwritten signature or mark on the right margin.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 7 tháng 2 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018



**Building a better
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60837769/19316643

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") được lập ngày 7 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 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 riêng 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh


Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập 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 2017 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 7 tháng 2 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1


Phùng Mạnh Phú
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.776.820.533.720	3.712.505.562.003
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	53.158.696.964	205.120.680.375
111	1. Tiền		43.158.696.964	38.120.680.375
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	167.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	4.483.370.000	8.829.580.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	25.317.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(13.333.630.000)	(16.487.420.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		398.495.652.431	956.586.099.696
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	312.530.302.707	754.491.326.959
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	65.326.312.657	202.312.159.761
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	30	17.188.888.000	17.188.888.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	91.037.351.645	77.123.067.467
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(87.587.202.578)	(94.529.342.491)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.241.285.971.331	2.520.072.922.622
141	1. Hàng tồn kho		3.241.285.971.331	2.520.072.922.622
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		79.396.842.994	21.896.279.310
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	23.402.309.776	21.300.284.767
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	55.994.533.218	595.994.543

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.977.120.889.826	2.757.920.326.697
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		101.978.768.735	129.169.943.383
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	34.908.168.735	34.908.168.735
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	67.070.600.000	94.261.774.648
220	II. Tài sản cố định		42.590.882.407	46.387.697.342
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	42.590.882.407	46.387.697.342
222	Nguyên giá		88.267.676.651	88.267.676.651
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(45.676.794.244)	(41.879.979.309)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	19.069.145.311	20.431.227.126
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	34.052.045.217
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.982.899.906)	(13.620.818.091)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.722.506.637.395	1.414.828.897.811
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.691.807.845.639	1.391.641.915.493
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	30.698.791.756	23.186.982.318
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.088.223.477.000	1.142.594.742.005
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.017.259.300.000	1.017.259.300.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	162.000.000.000	168.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	70.493.000.000	102.527.970.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(161.528.823.000)	(145.192.527.995)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.751.978.978	4.507.819.030
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	1.450.083.280	3.205.923.332
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.301.895.698	1.301.895.698
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.753.941.423.546	6.470.425.888.700

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.454.920.451.092	4.337.755.218.648
310	I. Nợ ngắn hạn		2.500.366.782.947	2.436.597.927.145
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	96.805.979.326	127.005.663.003
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	304.496.953.721	167.376.468.986
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	72.757.873.307	48.675.582.608
314	4. Phải trả người lao động		9.956.295.317	10.697.854.408
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	873.305.986.987	1.073.835.858.791
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	801.153.346.904	364.321.379.394
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20	294.750.000.000	620.419.703.692
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	47.140.347.385	24.265.416.263
330	II. Nợ dài hạn		1.954.553.668.145	1.901.157.291.503
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	220.431.399.481	220.431.399.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.479.498.240	1.232.915.200
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	1.633.974.291.799	1.679.066.875.197
338	4. Vay và nợ dài hạn	20	98.250.000.000	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		418.478.625	426.101.625
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.299.020.972.454	2.132.670.670.052
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.299.020.972.454	2.132.670.670.052
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	22.5	745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	22.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		387.999.794.734	221.649.492.332
421a	- Lợi nhuận chưa phân phối đến cuối năm trước		243.837.210.408	43.809.867.541
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		144.162.584.326	177.839.624.791
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.753.941.423.546	6.470.425.888.700

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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	23.1	17.829.278.766	487.882.882.509
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(65.632.218.762)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	(47.802.939.996)	487.882.882.509
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	250.032.011.454	(248.107.032.192)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		202.229.071.458	239.775.850.317
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	10.604.621.899	9.461.053.163
22	7. Chi phí tài chính	25	(13.836.974.828)	9.037.748.364
25	8. Chi phí bán hàng	26	(5.720.665.701)	(6.217.098.672)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(27.810.623.699)	(19.632.554.813)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		165.465.429.129	232.424.998.359
31	11. Thu nhập khác	27	-	-
32	12. Chi phí khác	27	11.631.828.743	(7.038.006.980)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	27	11.631.828.743	(7.038.006.980)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		177.097.257.872	225.386.991.379
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(32.934.673.546)	(48.849.262.286)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	-	1.301.895.698
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		144.162.584.326	177.839.624.791

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		177.097.257.872	225.386.991.379
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	10,11	5.158.896.750	5.666.670.623
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(284.425.691.853)	(20.624.827.135)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(48.805.470.599)	(8.466.553.163)
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	(21.939.624.524)
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(150.975.007.830)	180.022.657.180
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		536.825.223.151	(170.478.247.225)
10	Tăng hàng tồn kho		(750.743.717.483)	(40.343.853.626)
11	Tăng các khoản phải trả		460.004.728.323	350.637.527.205
12	Tăng chi phí trả trước		(346.184.957)	(5.497.337.106)
13	Tiền lãi vay đã trả		(111.952.315.362)	(316.915.675.351)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(9.012.671.641)	(105.720.197.511)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.004.200.000	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.462.520.804)	(8.752.726.894)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(30.658.266.601)	(117.047.853.328)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		-	(8.975.500.723)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(5.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		32.034.970.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.769.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		113.634.569.983	175.643.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.967.416.899	5.461.053.163
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		155.636.956.882	165.359.552.440

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		393.000.000.000	560.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(620.419.703.692)	(499.046.085.682)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(49.520.970.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(276.940.673.692)	60.953.914.318
50	(Giảm)/tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(151.961.983.411)	109.265.613.430
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		205.120.680.375	95.855.066.945
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	53.158.696.964	205.120.680.375



Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng




Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2014.

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 172 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 171).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 9 công ty con, bao gồm:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	Số nhà 93, tổ 2, đường Chi Lăng, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình, cảnh quan; hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị Nam An Khánh, thôn Yên Lũng, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản
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	Xây dựng, lắp đặt và thi công các công trình; quản lý khu đô thị, khu nhà ở văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe
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	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	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 TNHH Sudico Miền Nam (**)	100%	100%	Số 77, đường Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu
7	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	51%	51%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội	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
8	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (***)	100%	100%	Tòa nhà H1, đồi Yên Ngựa, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, nhà hàng, dịch vụ lưu trú, xây dựng nhà
9	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường; thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; quản lý dự án, giám sát thi công, thi công xây dựng các công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng và nội, ngoại thất công trình

(*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

(**) Thực hiện Nghị quyết số 120/NQ-CT-HĐQT ngày 24 tháng 10 năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 31/10/2017/HĐCN ngày 31 tháng 10 năm 2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Song Phúc để chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất.

(***) Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng của Công ty

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc.

Đối với các quan hệ giao dịch về đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm lẫn nhau, thu hộ, chi hộ,... giữa văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau thì thực hiện các bút toán điều chỉnh cần trừ từng chỉ tiêu tương ứng trên Báo cáo tài chính riêng.

2.2 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập 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 2017 vào ngày 7 tháng 2 năm 2018.

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

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán năm

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

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng 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 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm 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 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng.

3.5 Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.6 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 và hao mòn 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	25 năm
---------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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.

3.7 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa 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.

3.8 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 24 đến 30 tháng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Chi phí sửa chữa lớn;
- ▶ Công cụ, dụng cụ; và
- ▶ Các chi phí khác.

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 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.

3.11 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 tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng 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 sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; 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 Công ty 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 riêng 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 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 thường xuyên có giao dịch.

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

3.13 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.

3.14 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 của 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:

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, 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 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 thời điểm 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 riêng 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 được xác lập.

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 *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..).

3.17 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án và đã được chủ đầu tư chấp thuận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại 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 các khoản mục này trong Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 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 doanh nghiệp 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận 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, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Giám đốc giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	945.254.469	902.933.795
Tiền gửi ngân hàng	42.213.442.495	37.217.746.580
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	167.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>53.158.696.964</u>	<u>205.120.680.375</u>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại ngân hàng thương mại với thời hạn 3 tháng và có lãi suất tiền gửi 4,3%/năm.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm				Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Chứng khoán kinh doanh:							
Cổ phiếu	17.817.000.000	4.483.370.000	(13.333.630.000)	25.317.000.000	8.829.580.000	(16.487.420.000)	
Công ty Cổ phần Địa ốc Đầu khí	15.829.000.000	3.957.250.000	(11.871.750.000)	15.829.000.000	3.482.380.000	(12.346.620.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	-	-	-	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	526.120.000	(1.461.880.000)	1.988.000.000	347.200.000	(1.640.800.000)	
TỔNG CỘNG	17.817.000.000	4.483.370.000	(13.333.630.000)	25.317.000.000	8.829.580.000	(16.487.420.000)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	309.141.934.641	750.914.501.615
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper)</i>	82.486.292.874	473.384.543.060
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam</i>	39.909.600.000	43.909.600.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà</i>	32.683.500.972	32.683.500.972
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	42.792.772.082	53.041.720.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	111.269.768.713	147.895.137.583
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.388.368.066	3.576.825.344
TỔNG CỘNG	<u>312.530.302.707</u>	<u>754.491.326.959</u>
Trong đó:		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	283.682.401.829	724.925.547.271
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì</i>	21.558.357.245	21.736.357.245
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	7.289.543.633	7.829.422.443
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(66.842.689.245)	(72.133.930.165)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	60.758.367.341	197.714.933.899
<i>Tổng Công ty 789</i>	24.080.454.874	16.548.929.000
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu</i>	-	150.000.000.000
<i>Các khoản trả trước khác</i>	36.677.912.467	31.166.004.899
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	4.567.945.316	4.597.225.862
TỔNG CỘNG	<u>65.326.312.657</u>	<u>202.312.159.761</u>
Dài hạn		
Trả trước cho người bán	34.908.168.735	34.908.168.735
<i>Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức</i>	29.008.168.735	29.008.168.735
<i>Các khoản trả trước khác</i>	5.900.000.000	5.900.000.000
TỔNG CỘNG	<u>34.908.168.735</u>	<u>34.908.168.735</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	54.270.274.283	53.071.919.283
Tạm ứng cho nhân viên	19.254.065.848	19.595.118.269
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình (*)	13.612.153.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.900.858.514	4.456.029.915
TỔNG CỘNG	91.037.351.645	77.123.067.467
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(20.744.513.333)	(22.395.412.326)
Dài hạn		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	67.070.600.000	94.261.774.648
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	94.261.774.648

(*) Trong năm, Công ty đã bàn giao diện tích đất còn lại của Dự án Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình theo Quyết định thu hồi đất số 1484/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành ngày 14 tháng 8 năm 2017 và được bồi hoàn với số tiền là 13,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã phải thu khoản bồi hoàn cho chi phí phát sinh nêu trên từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	42.792.772.082	15.696.912.082	53.041.720.000	25.945.860.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển 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	18.510.004.000	15.656.653.000	27.860.068.000	25.006.717.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	70.059.937.013	37.038.111.407	110.610.077.958	70.646.112.439
TỔNG CỘNG	184.544.964.067	96.957.761.489	244.694.116.930	150.164.774.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	3.063.932.813.454	-	2.343.006.717.329	-
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	176.253.702.368	-	176.133.342.502	-
<i>Các dự án khác</i>	1.099.455.509	-	932.862.791	-
TỔNG CỘNG	3.241.285.971.331	-	2.520.072.922.622	-

Như trình bày tại Thuyết minh số 19 và 20, 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 2017:

- (i) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Khu B thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m² 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 đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 10.984 m² đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, công ty con của Công ty.
- (iii) 63.641 m² đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m²; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m² và các lô đất thấp tầng với diện tích 9.430 m² tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:							
Số đầu năm	72.648.508.663	982.516.578	11.389.084.192	2.301.871.470	945.695.748	88.267.676.651	
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-	
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	72.648.508.663	982.516.573	11.389.084.192	2.301.871.470	945.695.748	88.267.676.651	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	609.606.363	284.532.106	4.945.356.668	1.822.064.215	76.088.475	7.737.647.827	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu năm	28.750.695.460	614.055.186	9.529.067.426	2.103.441.651	882.719.586	41.879.979.309	
- Khấu hao trong năm	3.034.006.061	136.435.204	480.672.873	86.377.800	59.322.997	3.796.814.935	
Số cuối năm	31.784.701.521	750.490.390	10.009.740.299	2.189.819.451	942.042.583	45.676.794.244	
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	43.897.813.203	368.461.392	1.860.016.766	198.429.819	62.976.162	46.387.697.342	
Số cuối năm	40.863.807.142	232.026.188	1.379.343.893	112.052.019	3.653.165	42.590.882.407	

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15-18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuế đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm 34.052.045.217

Số cuối năm 34.052.045.217

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm 13.620.818.091

- Hao mòn trong năm 1.362.081.815

Số cuối năm 14.982.899.906

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 20.431.227.126

Số cuối năm 19.069.145.311

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 2017, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 48,5 tỷ VND (năm 2016: 154,4 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (i)	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830	811.863.760.885
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	482.541.881.323	482.541.881.323	474.349.140.757	474.349.140.757
Dự án Khu Đô thị Nam An	100.736.146.486	100.736.146.486	100.634.586.577	100.634.586.577
Khánh mở rộng Dự án Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	-	-	4.794.427.274	4.794.427.274
TỔNG CỘNG	<u>1.691.807.845.639</u>	<u>1.691.807.845.639</u>	<u>1.688.307.972.438</u>	<u>1.391.641.915.493</u>

(i) Trong năm, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng lớn hơn giá gốc của Dự án này. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập toàn bộ dự phòng hàng tồn kho trích lập cho Dự án này trong các năm trước đây với số tiền là 296,66 tỷ VND (*Thuyết minh số 24*).

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục với các cơ quan liên quan, do đó, Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường 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

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
- Dự án Sông Đà - Ngọc Vũng	30.698.791.756	-	22.022.838.454	1.164.143.864
- Các dự án khác	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	<u>30.698.791.756</u>	<u>-</u>	<u>22.022.838.454</u>	<u>1.164.143.864</u>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	
Đầu tư vào công ty con	1.017.259.300.000	(108.623.762.751)	908.635.537.249	1.017.259.300.000	(70.903.007.662)	946.356.292.338	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(56.527.184.380)	443.306.215.620	499.833.400.000	(33.018.847.217)	466.814.552.783	
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	350.000.000.000	(19.712.883.433)	330.287.116.567	350.000.000.000	(7.547.465.845)	342.452.534.155	
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100.000.000.000	(5.054.523.216)	94.945.476.784	100.000.000.000	(3.883.688.837)	96.116.311.163	
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	32.500.000.000	(2.305.499.443)	30.194.500.557	32.500.000.000	-	32.500.000.000	
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	4.899.900.000	(2.647.672.279)	2.252.227.721	4.899.900.000	(4.077.005.763)	822.894.237	
Đầu tư vào công ty liên kết	162.000.000.000	(35.501.808.041)	126.498.191.959	168.000.000.000	(42.568.583.952)	125.431.416.048	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	110.000.000.000	(14.040.398.001)	95.959.601.999	110.000.000.000	(10.688.124.479)	99.311.875.521	
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	44.200.000.000	(21.354.000.000)	22.846.000.000	44.200.000.000	(25.773.049.433)	18.426.950.567	
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	7.800.000.000	(107.410.040)	7.692.589.960	7.800.000.000	(107.410.040)	7.692.589.960	
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	-	-	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	70.493.000.000	(17.403.252.208)	53.089.747.792	102.527.970.000	(31.720.936.381)	70.807.033.619	
TỔNG CỘNG	1.249.752.300.000	(161.528.823.000)	1.088.223.477.000	1.287.787.270.000	(145.192.527.995)	1.142.594.742.005	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Sudico Miền Nam (i)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (ii)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (iii)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (iv)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	57,84%	57,84%

- (i) Theo Nghị quyết số 79/NQ-CT-HĐQT ngày 10 tháng 7 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam. Theo đó, Công ty đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 31/10/2017/HĐCN ngày 31 tháng 10 năm 2017 để thực hiện việc chuyển nhượng này. Tại ngày kết thúc năm tài chính, việc chuyển nhượng nêu trên vẫn chưa hoàn tất và Công ty đã nhận trả trước từ bên nhận chuyển nhượng với số tiền là 67 tỷ VND (Thuyết minh số 16.2).
- (ii) Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Theo đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận lại toàn bộ tài sản và công nợ liên quan của Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long theo Biên bản bàn giao ngày 31 tháng 12 năm 2016 và điều chỉnh giảm tương ứng khoản đầu tư vào công ty con này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị đầu tư của Công ty vào công ty con này là 0 đồng.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.
- (iv) Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	26%	26%
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn (Note 14.3)	-	-	22,5%	22,5%

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	
Các khoản đầu tư dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Tây Bắc	(ii)	-	7,5%	27.200.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,7%	15,7%	23.493.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Vimare	(i)	10,6%	10,6%	10.000.000.000	
Tổng Công ty Cổ phần Bắc hiếm Toàn Cầu	(i)	2,2%	2,2%	8.800.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	(i)	18,9%	18,9%	7.200.000.000	
Ngân hàng TMCP Quân đội	(ii)	-	-	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	(ii)	-	2,5%	834.970.000	
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(iii)	18,87%	-	-	
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	(iv)	-	-	15.000.000.000	
				70.493.000.000	
				(17.403.252.208)	
				102.527.970.000	
				(31.720.936.381)	

TỔNG CỘNG

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

- (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.
- (ii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu của các đơn vị này.
- (iii) Ngày 14 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn đã tăng vốn điều lệ lên 31,8 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty không tăng phần vốn cổ phần đã góp và theo đó, tỷ lệ sở hữu trong công ty này đã giảm xuống 18,87%. Do Công ty không còn kiểm soát Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn, Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào công ty này thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.
- (iii) Theo Hợp đồng số 45-2015/HĐHTĐT ngày 26 tháng 11 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình tiến hành hợp tác đầu tư trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn I Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo và phân chia lợi ích thu được theo tỷ lệ góp vốn là 65% cho Công ty và 35% cho Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	6.899.828.840	4.759.886.789
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 thuộc Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.530	16.469.107.530
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	33.373.406	71.290.448
TỔNG CỘNG	23.402.309.776	21.300.284.767
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	1.422.563.845	1.907.578.190
Công cụ, dụng cụ	-	718.253.142
Chi phí trả trước dài hạn khác	27.519.435	580.092.000
TỔNG CỘNG	1.450.083.280	3.205.923.332

(*) 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. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm bàn giao lô đất TH1 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì nêu trên sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán	91.656.516.753	91.656.516.753	122.147.412.955	122.147.412.955
Công ty TNHH MTV Giao thông Sông Đà	12.970.102.744	12.970.102.744	13.901.526.067	13.901.526.067
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Dầu khí Sông Đà	10.661.058.606	10.661.058.606	7.741.171.950	7.741.171.950
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	6.668.815.952	6.668.815.952	11.781.897.099	11.781.897.099
Công ty Cổ phần ĐTKD và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	4.071.612.878	4.071.612.878	11.387.719.909	11.387.719.909
Phải trả khác	57.284.926.573	57.284.926.573	77.335.097.930	77.335.097.930
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	5.149.462.573	5.149.462.573	4.858.250.048	4.858.250.048
TỔNG CỘNG	96.805.979.326	96.805.979.326	127.005.663.003	127.005.663.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	304.496.953.721	167.376.468.986
TỔNG CỘNG	304.496.953.721	167.376.468.986
Dài hạn		
Học viện Chính sách và Phát triển (*)	26.757.799.000	26.757.799.000
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.673.600.481	193.673.600.481
TỔNG CỘNG	220.431.399.481	220.431.399.481
	524.928.353.202	387.807.868.467
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	224.640.220.266	154.874.793.870
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	205.267.431.804	205.267.431.804
Dự án chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam (**)	67.296.516.283	-
Các dự án khác	27.724.184.849	27.665.642.793

(*) 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 – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m² đã được giải phóng mặt bằng 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 2017, Học viện Chính sách và Phát triển đã ứng trước chi phí cơ sở hạ tầng với số tiền là 26,7 tỷ VND để nhận bàn giao lô đất nêu trên.

(**) Trong năm, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận trả trước chuyển nhượng với số tiền là 67 tỷ đồng từ bên nhận chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.399.533.426	35.075.271.366	(9.012.671.641)	68.462.133.151
Thuế giá trị gia tăng	3.386.606.771	(3.386.606.771)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.771.555.069	2.685.583.279	(1.275.240.405)	4.181.897.943
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	117.887.342	1.648.170.056	(1.652.215.185)	113.842.213
TỔNG CỘNG	48.675.582.608	36.022.417.930	(11.940.127.231)	72.757.873.307

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số khấu trừ trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	595.994.543	58.785.145.446	(3.386.606.771)	55.994.533.218
TỔNG CỘNG	595.994.543	58.785.145.446	(3.386.606.771)	55.994.533.218

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 lãi vay phải trả (*)	168.909.871.294	232.622.722.898
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (**)	661.459.232.873	741.810.151.906
Trích trước chi phí bảo lãnh hợp đồng (***)	-	49.500.000.000
Trích trước các khoản phạt	29.046.374.914	29.046.374.914
Trích trước chi phí xây dựng	9.237.794.343	15.651.951.307
Phải trả phí dịch vụ tòa nhà HH3	2.498.137.272	3.721.339.358
Các khoản khác	2.154.576.291	1.483.318.408
TỔNG CỘNG	<u>873.305.986.987</u>	<u>1.073.835.858.791</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	853.958.981.265	1.070.114.519.433
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	19.347.005.722	3.721.339.358

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

- ▶ lãi vay phải trả theo hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với số tiền là 39,2 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2018 theo biên bản thỏa thuận ngày 25 tháng 1 năm 2017;
- ▶ lãi trái phiếu phải trả Ngân hàng TMCP Quân đội với số tiền là 68 tỷ VND đã đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo thỏa thuận ngày 15 tháng 11 năm 2016. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình thảo luận với Ngân hàng về khoản lãi quá hạn này;
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 45,5 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát (Thuyết minh số 19); và
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 16,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân (Thuyết minh số 19 và 30).

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

(***) Trong năm trước, Công ty đã trích lập khoản bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ với số tiền là 49,5 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico, công ty con của Công ty, như quy định trong hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 181212/HĐCT-TS/TCB ngày 6 tháng 5 năm 2013 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội. Trong năm, theo Công văn số 4802/2017/XLN-TCB ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, nghĩa vụ trả nợ nêu trên đã giảm xuống là 34,6 tỷ đồng. Theo đó, Công ty đã ghi giảm nghĩa vụ bảo lãnh sau khi hoàn tất nghĩa vụ bảo lãnh và giảm chi phí khác tương ứng với số tiền là 14,9 tỷ (Thuyết minh số 27).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải trả chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (i)	404.300.000.000	-
Phải trả hợp tác kinh doanh (vii)	102.500.000.000	-
Cổ tức phải trả (ii)	99.042.280.000	198.083.880.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	107.530.992.580	50.324.713.331
Tiền góp vốn dự án của khách hàng (iii)	50.047.289.829	77.941.962.527
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11.522.700.000	11.522.700.000
Chi phí bảo trì	8.708.918.656	5.722.297.647
Các khoản phải trả khác	4.416.921.783	7.641.581.833
	801.153.346.904	364.321.379.394
TỔNG CỘNG		
Dài hạn		
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng (iii)	494.097.909.734	385.340.809.436
Phải trả hợp tác kinh doanh (vii)	307.500.000.000	410.000.000.000
Tiền góp vốn dự án Khu Đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng (iii)	154.202.775.453	153.751.892.200
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	675.618.001.812	727.410.888.761
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Sudico Thăng Long (v)	382.988.009.942	386.379.972.981
Phải trả hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân (vi)	115.000.000.000	150.000.000.000
Vay tín chấp không lãi Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	176.164.470.370	187.368.595.780
Phải trả khác	1.465.521.500	3.662.320.000
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà	2.555.604.800	2.563.284.800
	1.633.974.291.799	1.679.066.875.197
TỔNG CỘNG		

- (i) Trong năm, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận trả trước cho việc chuyển nhượng này với số tiền là 404,3 tỷ đồng từ bên nhận chuyển nhượng.
- (ii) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 31 tháng 5 năm 2017, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 99,04 tỷ đồng. Số cổ tức này chưa được trả cho các cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.
- (iii) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (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 CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (v) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, Công ty và Công ty TNHH Sudico Thăng Long sẽ hợp tác đầu tư để triển khai thực hiện Dự án cao tầng CT1 và Dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh. Theo đó, Công ty TNHH Sudico Thăng Long sẽ góp vốn theo tiến độ cho Công ty để thực hiện các hợp đồng này.

Theo các Quyết định số 08/QĐ-CT-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012 và số 75/QĐ-CT-HĐQT ngày 20 tháng 7 năm 2012, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định chấm dứt việc hợp tác đầu tư nêu trên với Công ty TNHH Sudico Thăng Long. Công ty đang thu xếp để hoàn trả khoản tiền góp vốn đầu tư của Công ty TNHH Sudico Thăng Long.

- (vi) Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-TX ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân sẽ tiến hành góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền góp vốn dự kiến là 180 tỷ VND 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.

Thời gian hợp tác là 5 năm. Số tiền góp vốn sẽ được hoàn trả từ năm 2018 đến năm 2021 với số tiền hoàn trả mỗi lần là 45 tỷ VND vào cuối mỗi năm. Công ty sẽ phải hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân một khoản phí hàng năm được tính bằng lãi suất huy động 12 tháng thông thường trả sau của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3%/năm và cộng 0,5% giá trị vốn góp/năm. Khoản lãi này sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho khoản góp vốn này là các lô đất thấp tầng TT123, TT127, TT128, TT129, TT130, TT156 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 10.984 m².

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân đã góp vốn hợp tác với số tiền là 150 tỷ VND, trong đó, 35 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2018.

- (vii) Theo hợp đồng số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát sẽ tiến hành góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền góp vốn dự kiến là 485 tỷ VND 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.

Thời gian hợp tác là 5 năm. Số tiền góp vốn sẽ được hoàn trả từ năm 2018 đến năm 2021 với số tiền hoàn trả mỗi lần là 121,25 tỷ VND vào cuối mỗi năm. Công ty sẽ phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát một khoản lãi hàng năm được tính bằng lãi suất huy động 12 tháng thông thường trả sau của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3%/năm và cộng 0,2% giá trị vốn góp/năm. Khoản lãi này sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho khoản góp vốn này là các khu đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m² bao gồm 25.422 m² các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT45, TT46, TT131 và 23.369 m² khu đất cao tầng CT3.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát đã góp vốn hợp tác với số tiền là 410 tỷ VND, trong đó, 102,5 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Ngắn hạn				
Trái phiếu ngắn hạn	70.419.703.692	-	(70.419.703.692)	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	550.000.000.000	-	(550.000.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	-	294.750.000.000	-	294.750.000.000
TỔNG CỘNG	620.419.703.692	294.750.000.000	(620.419.703.692)	294.750.000.000
Dài hạn				
Vay ngân hàng (*)	-	393.000.000.000	(294.750.000.000)	98.250.000.000
TỔNG CỘNG	-	393.000.000.000	(294.750.000.000)	98.250.000.000

(*) Chi tiết khoản vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam như sau:

Khoản vay	Số cuối năm VND	Lãi suất	Thanh toán	Tài sản đảm bảo
MMD201733/H ĐTD	393.000.000.000	Lãi suất cơ sở khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cộng 3,5%/năm.	Thanh toán gốc và lãi vay 3 tháng/lần kể từ ngày 31 tháng 1 năm 2018 đến ngày 25 tháng 1 năm 2019	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất thuộc khu thấp tầng tại Dự án Nam An Khánh và các khoản phải thu từ bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán lô đất cho người mua cuối cùng.
TỔNG CỘNG	393.000.000.000			
Trong đó:				
Vay ngắn hạn	294.750.000.000			
Vay dài hạn	98.250.000.000			

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	24.265.416.263	23.657.195.117
Trích quỹ trong năm (*)	27.333.251.924	9.360.948.040
Nhận lại quỹ từ Sudico Miền Nam	2.004.200.000	-
Sử dụng trong năm	(6.462.520.802)	(8.752.726.894)
Số cuối năm	47.140.347.385	24.265.416.263

(*) Trích quỹ trong năm bao gồm khoản trích quỹ với số tiền là 27,3 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/BB-CT-ĐHĐCĐ/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 31 tháng 5 năm 2017 (Thuyết minh số 22) và hoàn nhập khoản quỹ khen thưởng, phúc lợi đã trích với số tiền là 2 tỷ VND cho Công ty TNHH Sudico Miền Nam theo Quyết định số 219/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 30 tháng 12 năm 2011 về quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty theo quyết định của Ban Giám đốc trong năm.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	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	Đơn vị tính: VND
Năm trước							
Số đầu năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	102.691.785.581	2.013.712.963.301
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	177.839.624.791	177.839.624.791
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(49.520.970.000)	(49.520.970.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.360.948.040)	(9.360.948.040)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	221.649.492.332	2.132.670.670.052
Năm nay							
Số đầu năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	221.649.492.332	2.132.670.670.052
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	144.162.584.326	144.162.584.326
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(99.041.940.000)	(99.041.940.000)
Hoàn nhập cổ tức đã công bố (**)	-	-	-	-	-	148.562.910.000	148.562.910.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(27.333.251.924)	(27.333.251.924)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	387.999.794.734	2.299.020.972.454

(*) Theo Nghị quyết số 01/BE-CT-DHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 31 tháng 5 năm 2017, Công ty đã công bố chia cổ tức bằng tiền với tổng số tiền là 99.041.940.000 VND và trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với tổng số tiền là 27,3 tỷ VND.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-DHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức 20% bằng tiền là 198.083.880.000 VND, trong đó, Công ty đã tạm ứng 5% cổ tức với số tiền là 49.520.970.000 VND và còn phải trả cổ tức 15% tương ứng với số tiền là 148.562.910.000 VND.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-DHĐCĐ2015 ngày 26 tháng 4 năm 2015, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án thay đổi hình thức chi trả số cổ tức còn lại của năm 2010 bằng việc phát hành 14.856.291 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm 148.562.910.000 đồng bằng cổ tức còn lại chưa chi của năm 2010 cho cổ đông. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn nhập khoản cổ tức đã công bố từ lợi nhuận năm 2010 về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để hoàn thiện thủ tục trả cổ tức bằng cổ phiếu như phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
Các cổ đông khác	636.992.500.000	636.992.500.000	-	636.992.500.000	636.992.500.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	218.799.446.787	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	1.157.637.542.137	1.157.637.542.137	-	1.157.637.542.137	1.157.637.542.137	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Số cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	49.520.630.000	-

22.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã phát hành	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.5 Quý

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quý đầu tư và phát triển	745.860.594.064	745.860.594.064
Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	753.383.635.583	753.383.635.583

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	17.829.278.766	487.882.882.509
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng (*)</i>	<i>(9.880.408.086)</i>	<i>459.969.457.301</i>
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	<i>27.709.686.852</i>	<i>27.913.425.208</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(65.632.218.762)	-
<i>Giảm giá hàng bán (**)</i>	<i>(65.632.218.762)</i>	-
Doanh thu thuần	(47.802.939.996)	487.882.882.509
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>10.733.974.394</i>	<i>480.486.967.905</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 30)</i>	<i>7.095.304.372</i>	<i>7.395.914.604</i>
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	<i>(65.632.218.762)</i>	-

(*) Trong năm, Công ty đã chấm dứt một số hợp đồng mua bán nhà ở thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh với các cá nhân và theo đó Công ty đã ghi giảm doanh thu đã ghi nhận trong các năm trước với số tiền khoảng 17 tỷ VND.

(**) Theo Phụ lục số 8 ký ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật tại "Dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đồng bộ Khu Đô thị mới Nam An Khánh" số 01/2014/HĐCNQSDĐ/SUD-TCD ngày 1 tháng 12 năm 2014 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển TCO Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper), Công ty đã giảm giá trị đất và cơ sở hạ tầng đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Phát triển TCO Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper) với số tiền là 65,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã hạch toán việc giảm giá này trong năm 2017.

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.539.335.299	4.466.553.163
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.428.081.600	994.500.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	637.205.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	10.604.621.899	9.461.053.163

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. 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 thành phẩm đã bán	3.663.448.378	225.291.341.938
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	26.666.041.872	22.815.690.254
Giá vốn hàng bán trả lại	(7.619.657.663)	-
Ghi giảm chi phí phát sinh của Dự án Khu Đô thị Bắc Trần Hưng Đạo	23.924.212.904	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh số 13.1)	<u>(296.666.056.945)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>(250.032.011.454)</u>	<u>248.107.032.192</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	13.743.560.069	(9.056.480.864)
Chi phí tài chính khác	<u>93.414.759</u>	<u>18.732.500</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.836.974.828</u>	<u>(9.037.748.364)</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	3.316.646.772	4.218.848.345
Chi phí khấu hao TSCĐ	354.209.887	583.406.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	684.384.737	497.065.231
Chi phí bằng tiền khác	<u>1.365.424.305</u>	<u>917.778.770</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.720.665.701</u>	<u>6.217.098.672</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	13.294.538.332	12.435.068.186
Chi phí khấu hao	2.919.616.684	4.473.928.271
Chi phí vật liệu, bao bì	1.425.189.985	-
Hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu	(6.929.980.013)	(11.559.106.271)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.264.291.831	5.520.621.229
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	<u>10.836.966.880</u>	<u>8.762.043.398</u>
TỔNG CỘNG	<u>27.810.623.699</u>	<u>19.632.554.813</u>

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	(11.631.828.743)	7.038.006.980
Giảm chi phí bảo lãnh (Thuyết minh số 18)	(14.900.000.000)	-
Chi phí khác	<u>3.268.171.257</u>	<u>7.038.006.980</u>
(LỢI NHUẬN)/LỖ KHÁC	<u>(11.631.828.743)</u>	<u>7.038.006.980</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn phát triển đất	728.376.370.289	296.263.508.372
Chi phí nhân công	16.611.185.104	16.653.916.531
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.158.896.820	5.666.670.623
Hoàn nhập dự phòng	(303.596.036.958)	(11.559.106.271)
Ghi giảm chi phí phát sinh của Dự án Khu Đô thị Bắc Trần Hưng Đạo	23.924.212.904	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.614.718.440	27.600.423.494
Chi phí khác	4.122.853.258	8.984.145.047
TỔNG CỘNG	508.212.199.857	343.609.557.796

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng 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 quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.934.673.546	43.685.671.886
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	5.163.590.400
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	(1.301.895.698)
TỔNG CỘNG	32.934.673.546	47.547.366.588

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:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	177.097.257.872	225.386.991.379
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	35.419.451.574	45.077.398.276
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản phạt	-	1.407.601.396
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	-	539.144.501
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	369.943.182	5.163.590.400
Cổ tức được chia	(285.616.320)	(198.900.000)
Lỗi năm trước chuyển sang	(2.569.104.890)	(3.139.572.287)
Chi phí thuế TNDN	32.934.673.546	48.849.262.286

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng các biến động liên quan được Công ty ghi nhận cho năm nay và năm trước được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	(1.301.895.698)
	1.301.895.698	1.301.895.698		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			-	(1.301.895.698)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai với chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2017</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017</i>
2012	2017	263.797.992.418	(203.608.308.697)	(60.189.683.721)	-
2013	2018	52.613.012.555	-	-	52.613.012.555
TỔNG CỘNG		316.411.004.973	(203.608.308.697)	(60.189.683.721)	52.613.012.555

Các khoản lỗ thuế chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là lỗ theo các biên bản quyết toán thuế phát sinh cho các hoạt động khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản).

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế còn lại nêu trên do phần lớn các khoản lỗ thuế nêu trên là từ các hoạt động khác (ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản) và Công ty không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận từ các hoạt động này trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
2	Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
7	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
12	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Doanh thu quản lý, dịch vụ thu hộ	6.292.032.096	6.785.503.263
	Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi	23.912.111.418	20.729.634.487
	Phí dịch vụ an ninh – Khu Đô thị Nam An Khánh	-	528.058.635
	Phí quản lý Tòa nhà HH3	1.770.000.000	3.361.168.302
	Phí dịch vụ tổ chức sự kiện	903.588.841	907.663.636
	Doanh thu cho thuê kiosk	803.272.276	610.411.341
	Nhận cổ tức	994.500.000	994.500.000
	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Trả vốn hợp tác kinh doanh Góp vốn hợp tác kinh doanh	10.215.308.298 -
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn giám sát	4.106.216.886	4.752.852.035
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Thanh toán hợp đồng hợp tác đầu tư	3.196.460.267	5.897.463.019
	Phải trả thu chi hộ	-	4.254.900.395
	Thanh toán phí dịch vụ	1.535.575.623	1.868.587.365
	Phí dịch vụ quản lý dự án	299.130.901	1.644.444.258
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Hoàn nhập phí khen thưởng phúc lợi phải trả	2.004.200.000	-
	Ứng trước vốn điều lệ	1.163.355.000	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Thanh toán phí dịch vụ quản lý sau đầu tư	1.746.253.310	926.436.364
	Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Thanh toán công nợ	-	967.863.735
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Thanh toán trước tiền vốn góp	22.846.000.000	-

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.

Ngoại trừ khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích lập 3 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 3 tỷ VND). 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê ki-ốt	182.368.066	174.265.344
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí dịch vụ	-	196.560.000
		<u>3.388.368.066</u>	<u>3.576.825.344</u>
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Trả trước phí dịch vụ	2.108.318.205	2.350.776.041
Công ty Cổ phần Sudico Tiến Xuân	Trả trước phí dịch vụ	784.144.200	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Trả trước phí dịch vụ	43.792.250	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Trả trước phí tư vấn	1.631.690.661	2.246.449.821
		<u>4.567.945.316</u>	<u>4.597.225.862</u>
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Công nợ bàn giao	39.497.235.613	39.497.235.613
	Cho vay	4.272.808.383	4.272.808.383
	Phải thu khác	3.769.472.287	2.571.117.287
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cho vay không lãi	942.385.000	942.385.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cho vay tín chấp không lãi	1.632.123.000	1.632.123.000
		<u>54.270.274.283</u>	<u>53.071.919.283</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khác (Thuyết minh số 7) (tiếp theo)			
<i>Dài hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phải thu bàn giao Dự án Bắc Trần Hưng Đạo	-	27.191.174.648
		67.070.600.000	94.261.774.648
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Cho vay tín chấp không lãi	17.188.888.000	17.188.888.000
		17.188.888.000	17.188.888.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	990.126.194	2.523.817.755
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	1.064.817.045	368.915.857
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí dịch vụ	1.369.986.776	910.392.298
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí thi công nhà mẫu	-	1.012.083.138
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Phải trả phí thuê xe	1.724.532.558	43.041.000
		5.149.462.573	4.858.250.048
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty TNHH Một Thành viên Tiến Xuân	Chi phí lãi vay phải trả	16.848.868.450	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý dịch vụ Tòa nhà HH3	2.498.137.272	3.721.339.358
		19.347.005.722	3.721.339.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Thanh toán trước tiền vốn góp	22.846.000.000	-
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Quý khen thưởng phúc lợi Phí ủy quyền Chi phí chi hộ cho Công ty Sông Đà	12.034.500.000 19.892.135.936 4.254.900.395	12.034.500.000 19.927.135.936 4.254.900.395
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Góp vốn hợp tác kinh doanh Phải trả tiền góp vốn dự án Văn La - Văn Khê Quý khen thưởng, phúc lợi Phải thu khác	35.000.000.000 1.600.000.000 7.015.208.000 1.200.769.679	- 1.600.000.000 6.702.120.000 48.507.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quý khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ	3.178.678.570	3.177.850.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải trả khác	-	66.700.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Quý khen thưởng, phúc lợi	-	2.004.200.000
		107.530.992.580	50.324.713.331
<i>Dài hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư	382.988.009.942	386.379.972.981
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi Góp vốn hợp tác kinh doanh	1/6.164.470.370 115.000.000.000	187.388.595.780 150.000.000.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	1.465.521.500	1.465.000.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn dự án Nam An Khánh	-	2.197.320.000
		675.618.001.812	727.410.888.761

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	5.322.911.196	5.274.313.609
Các phúc lợi khác	504.000.000	620.000.000
TỔNG CỘNG	5.826.911.196	5.894.313.609

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến vay và hợp tác kinh doanh của Công ty

Theo hợp đồng góp vốn số 02/HĐGV-SJS-AP với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT45, TT46, TT131 với tổng diện tích 48.791 m² thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và khu đất cao tầng CT3 với diện tích 23.369 m² tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh được sử dụng để đảm bảo cho khoản vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.

Theo hợp đồng góp vốn số 01/HĐGV-SJS-TX với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất thấp tầng TT123, TT127, TT130, TT156 với tổng diện tích 10.984 m² được sử dụng để đảm bảo cho khoản vốn góp của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân.

Theo hợp vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, 63.641 m² đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m²; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m² và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với diện tích 9.430 m² tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng này.

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, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì (tiếp theo)

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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

Theo các Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 7 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và số 2796/2011/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch của Khu Đô thị Nam An Khánh, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại các lô đất TH1, TH2 và TH3 để xây dựng trường nhà trẻ, tiểu học và trung học cơ sở. Bên cạnh đó, Công ty cũng phải triển khai thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Viện Khoa học Công nghệ Quân sự.

Theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 21.362 m² bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng

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, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m² đã được giải phóng mặt bằng 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 2017, Công ty chưa bàn giao lô đất trên cho Học viện Chính sách và Phát triển.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kios 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	18.304.014.149	13.183.305.274
TỔNG CỘNG	18.304.014.149	13.183.305.274

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản với số tiền khoảng 271 tỷ VND (năm 2016: 450 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ 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 riêng của Công ty



Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018