

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán 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 - 52

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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



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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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 Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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 Tổng 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 Tổng 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng 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 2019, 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 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 26 tháng 3 năm 2020.

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 Tổng Giám đốc:



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60837769/21042758

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 26 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Tổng Giám đốc Công ty 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 riêng 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 Tổng Giám đốc Công ty 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 2019, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019



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 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.912.907.012.934	3.732.034.673.970
110	I. Tiền	4	43.055.778.441	17.738.947.850
111	1. Tiền		43.055.778.441	17.738.947.850
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	3.148.920.000	3.838.807.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(14.668.080.000)	(13.978.193.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		423.383.405.435	328.428.090.914
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	323.364.552.302	285.587.657.993
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	49.856.148.034	64.260.299.005
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	17.188.888.000	17.188.888.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	103.181.715.440	43.318.868.415
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(70.207.898.341)	(81.927.622.499)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.379.571.294.418	3.301.546.338.923
141	1. Hàng tồn kho		3.379.571.294.418	3.301.546.338.923
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		63.747.614.640	80.482.489.283
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	21.339.302.740	23.422.040.428
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		42.408.311.900	57.060.448.855

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

B01-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.158.383.207.937	3.109.134.942.109
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		117.053.467.975	96.078.768.735
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	29.008.168.735
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	67.070.600.000	67.070.600.000
220	II. Tài sản cố định		222.020.026.147	229.342.588.492
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	222.020.026.147	229.342.588.492
222	Nguyên giá		280.075.639.014	280.023.366.287
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.055.612.867)	(50.680.777.795)
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	12	15.001.642.121	17.707.063.495
231	1. Nguyên giá		31.253.421.134	34.052.045.217
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(16.251.779.013)	(16.344.981.722)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.831.538.069.107	1.792.302.424.009
241	1. Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	1.796.827.377.150	1.759.524.201.751
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	34.710.691.957	32.778.222.258
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	970.842.930.633	972.086.928.392
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	917.259.300.000	917.259.300.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	117.800.000.000	117.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	70.493.000.000	70.493.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(134.709.369.367)	(133.465.371.608)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.927.071.954	1.617.168.986
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		625.176.256	315.273.288
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	1.301.895.698	1.301.895.698
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.071.290.220.871	6.841.169.616.079

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

B01-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.862.736.157.164	4.622.082.707.632
310	I. Nợ ngắn hạn		3.739.774.571.095	3.048.576.323.806
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	139.272.580.711	135.760.328.591
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	421.277.749.601	353.984.108.815
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	56.607.660.344	44.141.187.104
314	4. Phải trả người lao động		8.844.171.712	9.213.571.062
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.075.935.602.181	1.006.811.209.701
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	33.447.444.908	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.548.699.879.371	1.050.477.728.783
320	8. Vay ngắn hạn	21	385.406.729.452	385.406.729.452
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	70.282.752.815	62.781.460.298
330	II. Nợ dài hạn		1.122.961.586.069	1.573.506.383.826
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.673.600.481	220.431.399.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.972.664.320	1.726.081.280
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	926.896.842.643	1.350.930.424.440
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		418.478.625	418.478.625
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.208.554.063.707	2.219.086.908.447
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.208.554.063.707	2.219.086.908.447
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		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		745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		148.977.485.987	159.510.330.727
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		37.362.850.727	104.137.831.984
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		111.614.635.260	55.372.498.743
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.071.290.220.871	6.841.169.616.079

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

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 2019

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	24.1	619.377.126.738	349.732.059.273
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(27.292.727.273)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	592.084.399.465	349.732.059.273
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(424.886.017.408)	(266.141.355.571)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		167.198.382.057	83.590.703.702
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	2.099.046.502	14.527.901.505
22	7. Chi phí tài chính		(1.933.884.759)	1.010.365.176
25	8. Chi phí bán hàng	26	(5.968.548.767)	(3.910.465.656)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(22.484.098.267)	(30.139.496.818)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		138.910.896.766	65.079.007.909
31	11. Thu nhập khác		108.372.400	454.728.300
32	12. Chi phí khác		(268.727.867)	(1.215.613.910)
40	13. Lỗ khác		(160.355.467)	(760.885.610)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		138.750.541.299	64.318.122.299
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(27.135.906.039)	(8.945.623.556)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		111.614.635.260	55.372.498.743


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP
SÔNG ĐÀ
Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		138.750.541.299	64.318.122.299
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	27	8.736.916.888	6.366.065.367
03	(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng		(9.785.839.399)	8.385.633
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.099.046.502)	(15.477.599.805)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		135.602.572.286	55.214.973.494
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(88.214.813.090)	80.561.225.958
10	Giảm hàng tồn kho		79.891.328.799	34.687.095.930
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		88.391.090.197	(109.260.005.460)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.310.617.363)	1.115.079.340
14	Tiền lãi vay đã trả		(175.790.377.057)	(13.176.875.827)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(8.845.946.272)	(36.530.984.852)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.520.710.985)	(5.767.969.837)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		25.202.526.515	6.842.538.746
	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		(1.984.742.426)	(76.845.879.318)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	40.019.019.605
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.099.046.502	2.157.842.401
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		114.304.076	(34.669.017.312)

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

B03-DN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(7.593.270.548)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(7.593.270.548)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		25.316.830.591	(35.419.749.114)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		17.738.947.850	53.158.696.964
70	Tiền cuối năm	4	43.055.778.441	17.738.947.850

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư cho đến thời điểm hoàn thiện công trình và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty 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 2019 là: 162 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 160).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc. Chi tiết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh An Khánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Tổ 1, khu 3 đời Yên Ngựa, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
Sàn giao dịch Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	51%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 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 15. 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 2019 vào ngày 26 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.2 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.

Các giao dịch đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm, thu hộ, chi hộ,... giữa văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau được căn trừ vào chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng.

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.

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

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 2019 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 kết quả hoạt động kinh doanh 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 khấu hao lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 - 50 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 tất 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.

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

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

3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
------------------------	--------

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

3.7 *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.

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

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

- ▶ Công cụ, dụng cụ xuất dùng; 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.

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

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 góp vốn

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

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Khoản đầu tư BCC của Công ty được thực hiện dưới hình thức phân chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh (trong đó Công ty là bên không kế toán và không thực hiện quyết toán thuế). Theo đó, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 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.

3.12 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 ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 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 năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 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.

3.15 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 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. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty đã lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

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

3.17 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng và tài sản trên đất/cần hộ

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...).

3.18 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

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.

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.



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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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.

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.



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

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

3.19 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 Tổng Giám đốc đã 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	4.844.091.709	4.150.349.357
Tiền gửi ngân hàng	38.211.686.732	13.588.598.493
TỔNG CỘNG	43.055.778.441	17.738.947.850

01/1
CỔ
7
VST
VIT
CHI
H
NK

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 2019 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		
Chứng khoán kinh doanh:							
Cổ phiếu	17.817.000.000	3.148.920.000	(14.668.080.000)	17.817.000.000	3.838.807.000	(13.978.193.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt [trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí]	15.829.000.000	2.532.640.000	(13.296.360.000)	15.829.000.000	3.213.287.000	(12.615.713.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	616.280.000	(1.371.720.000)	1.988.000.000	625.520.000	(1.362.480.000)	
TỔNG CỘNG	17.817.000.000	3.148.920.000	(14.668.080.000)	17.817.000.000	3.838.807.000	(13.978.193.000)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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	318.623.922.860	281.344.651.215
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam</i>	38.983.060.072	50.593.063.894
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà</i>	32.683.500.972	32.683.500.972
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	15.419.772.082	42.792.772.082
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	231.537.589.734	155.275.314.267
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	4.740.629.442	4.243.006.778
TỔNG CỘNG	323.364.552.302	285.587.657.993
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	293.695.971.991	257.543.761.487
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	20.245.400.695	21.278.357.245
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	9.423.179.616	6.765.539.261
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(49.565.715.008)	(61.253.039.166)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	46.875.360.140	51.773.830.069
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương</i>	9.799.397.466	1.222.551.000
<i>Công ty TNHH MTV Tiến Mạnh Ninh Bình</i>	7.017.544.166	13.339.615.500
<i>Tổng Công ty 789</i>	1.723.107.200	6.161.359.825
<i>Các khoản trả trước khác</i>	28.335.311.308	31.050.303.744
Trả trước cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	2.980.787.894	12.486.468.936
TỔNG CỘNG	49.856.148.034	64.260.299.005
Dài hạn		
Trả trước cho người bán		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	29.008.168.735
TỔNG CỘNG	49.982.867.975	29.008.168.735

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

7. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	22.124.569.457	20.791.144.720
Tạm nộp lãi phạt thuế chậm nộp (*)	63.000.000.000	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình	-	7.612.153.000
Phải thu ngắn hạn khác	3.565.194.536	3.728.203.497
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	14.491.951.447	11.187.367.198
TỔNG CỘNG	103.181.715.440	43.318.868.415
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(20.642.183.333)	(20.674.583.333)
Dài hạn		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	67.070.600.000	67.070.600.000
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	67.070.600.000

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

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	-	42.792.772.082	15.696.912.082
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	13.507.004.000	10.653.653.000	18.507.004.000	15.653.653.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	61.702.248.965	34.383.639.678	66.102.343.468	38.740.097.941
TỔNG CỘNG	143.808.276.019	73.603.377.678	180.584.370.522	98.656.748.023

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

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	3.202.218.136.541	-	3.124.193.181.046	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Tri	176.253.702.368	-	176.253.702.368	-
Các dự án khác	1.099.455.509	-	1.099.455.509	-
TỔNG CỘNG	<u>3.379.571.294.418</u>	-	<u>3.301.546.338.923</u>	-

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

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty cho Ngân hàng TMCP Quân đội.
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 42.009 m² đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.
- (iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 8.422 m² đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân.
- (iv) 63.641 m² đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m²; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m² và các lô đất thấp tầng với 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.
- (v) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 36.497 m² đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí.



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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.530	16.469.107.530
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	4.865.441.435	6.931.449.946
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.753.775	21.482.952
TỔNG CỘNG	<u>21.339.302.740</u>	<u>23.422.040.428</u>

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



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

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	264.358.744.663	982.516.578	11.389.084.192	2.347.325.106	945.695.748	280.023.366.287
- Mua trong năm	-	-	-	52.272.727	-	52.272.727
Số cuối năm	264.358.744.663	982.516.578	11.389.084.192	2.399.597.833	945.695.748	280.075.639.014
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	609.606.363	600.241.197	9.514.697.825	2.301.871.470	945.695.748	13.972.112.603
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	36.096.775.817	824.224.003	10.535.319.069	2.278.763.158	945.695.748	50.680.777.795
- Khấu hao trong năm	6.868.210.776	45.383.613	420.899.370	40.341.313	-	7.374.835.072
Số cuối năm	42.964.986.593	869.607.616	10.956.218.439	2.319.104.471	945.695.748	58.055.612.867
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	228.261.968.846	158.292.575	853.765.123	68.561.948	-	229.342.588.492
Số cuối năm	221.393.758.070	112.908.962	432.865.753	80.493.362	-	222.020.026.147

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

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm 34.052.045.217
- Phân loại sang hàng hóa bất động sản (2.798.624.083)

Số cuối năm 31.253.421.134

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm 16.344.981.722
- Khấu hao trong năm 1.362.081.816
- Phân loại sang hàng hóa bất động sản (1.455.284.525)

Số cuối năm 16.251.779.013

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 17.707.063.495

Số cuối năm 15.001.642.121

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

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 154,6 tỷ đồng Việt Nam (năm 2018: 127,2 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để Công ty 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

14.1 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	1.162.590.231.244	1.162.590.231.244	1.159.523.887.987	1.159.523.887.987
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	525.574.772.766	525.574.772.766	498.519.126.278	498.519.126.278
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	108.662.373.140	108.662.373.140	101.481.187.486	101.481.187.486
TỔNG CỘNG	<u>1.796.827.377.150</u>	<u>1.796.827.377.150</u>	<u>1.759.524.201.751</u>	<u>1.759.524.201.751</u>

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

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng	<u>34.710.691.957</u>	<u>32.778.222.258</u>
TỔNG CỘNG	<u>34.710.691.957</u>	<u>32.778.222.258</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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con	917.259.300.000	(100.393.895.554)	816.865.404.446	917.259.300.000	(101.691.529.636)	815.567.770.364	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(55.899.358.194)	443.934.041.806	499.833.400.000	(55.589.643.704)	444.243.756.296	
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	350.000.000.000	(18.633.376.856)	331.366.623.144	350.000.000.000	(20.308.774.763)	329.691.225.237	
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	32.500.000.000	-	32.500.000.000	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	(3.485.160.504)	1.414.739.496	4.899.900.000	(3.417.111.169)	1.482.788.831	
Đầu tư vào công ty liên kết	117.800.000.000	(18.043.941.670)	99.756.058.330	117.800.000.000	(15.032.518.527)	102.767.481.473	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	110.000.000.000	(18.043.941.670)	91.956.058.330	110.000.000.000	(14.832.743.809)	95.167.256.191	
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	7.800.000.000	-	7.800.000.000	7.800.000.000	(199.774.718)	7.600.225.282	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	70.493.000.000	(16.271.532.143)	54.221.467.857	70.493.000.000	(16.741.323.445)	53.751.676.555	
TỔNG CỘNG	1.105.552.300.000	(134.709.369.367)	970.842.930.633	1.105.552.300.000	(133.465.371.608)	972.086.928.392	

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

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

15.1 Đầu tư vào các công ty 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 Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (i)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (ii)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	57,84%	57,84%

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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%.

(ii) Theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty 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.

15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)		Địa điểm	Hoạt động chính
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Hưng Yên	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.3 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					
(i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000	
(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000	
(i) Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,2%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000	
(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000	
(ii) Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	18,87%	6.000.000.000	18,87%	6.000.000.000	
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình		15.000.000.000		15.000.000.000	
TỔNG CỘNG		70.493.000.000		70.493.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(16.271.532.143)		(16.741.323.445)	

(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) 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 ("BCC") 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 từ chuyển nhượng bất động sản của dự án này theo tỷ lệ góp vốn là 35% cho Công ty và 65% cho Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.

Công ty xác định bản chất của BCC này là chia doanh thu, chi phí, theo đó trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu, giá vốn, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế với giá trị lần lượt là 38,8 tỷ VND, 31,9 tỷ VND, 4,2 tỷ VND, 3,3 tỷ VND tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

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

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<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	127.505.592.068	127.505.592.068	124.634.592.407	124.634.592.407
<i>Công ty TNHH MTV Giao thông Sông Đà</i>	12.393.291.538	12.393.291.538	18.074.187.780	18.074.187.780
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Dầu khí Sông Đà</i>	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương</i>	12.630.922.943	12.630.922.943	1.133.520.207	1.133.520.207
<i>Phải trả khác</i>	91.820.318.981	91.820.318.981	94.765.825.814	94.765.825.814
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	11.766.988.643	11.766.988.643	11.125.736.184	11.125.736.184
TỔNG CỘNG	139.272.580.711	139.272.580.711	135.760.328.591	135.760.328.591

16.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị Nam An Khánh	418.230.496.598	341.716.788.424
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	3.047.253.003	12.267.320.391
TỔNG CỘNG	421.277.749.601	353.984.108.815
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	193.673.600.481	193.673.600.481
Học viện Chính sách và Phát triển	-	26.757.799.000
TỔNG CỘNG	193.673.600.481	220.431.399.481
	614.951.350.082	574.415.508.296

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	39.794.240.661	25.069.897.528	(8.845.946.272)	56.018.191.917
Thuế thu nhập cá nhân	4.233.104.230	1.862.013.643	(5.619.491.659)	475.626.214
Thuế, phí khác	113.842.213	7.000.000	(7.000.000)	113.842.213
TỔNG CỘNG	44.141.187.104	26.938.911.171	(14.472.437.931)	56.607.660.344

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (*)	635.087.531.449	649.115.893.089
Chi phí lãi vay phải trả (**)	227.662.810.612	248.850.894.939
Chi phí xây dựng tòa TH5 (***)	28.774.079.410	47.686.955.513
Các khoản phạt	29.046.374.914	29.046.374.914
Chi phí xây dựng nhà ở của Dự án Nam An Khánh	149.469.709.138	30.252.544.957
Phải trả phí dịch vụ tòa nhà HH3	3.789.638.790	300.227.881
Các khoản khác	2.105.457.868	1.558.318.408
TỔNG CỘNG	1.075.935.602.181	1.006.811.209.701
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên khác	1.053.172.119.213	969.034.303.096
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	22.763.482.968	37.776.906.605

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

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

- ▶ lãi vay phải trả theo hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với số tiền là 93,4 tỷ VND. Toàn bộ khoản lãi vay này đã đến hạn thanh toán theo Hợp đồng tín dụng ngày 25 tháng 1 năm 2017. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình đàm phán với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc thanh toán khoản lãi đến hạn này;
- ▶ lãi trái phiếu phải trả Ngân hàng TMCP Quân đội với số tiền là 54,5 tỷ VND đã đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo thỏa thuận ngày 15 tháng 11 năm 2016. Ngày 15 tháng 1 năm 2020, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản lãi trái phiếu này;
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 34,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát (Thuyết minh số 20); và
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 19 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân (Thuyết minh số 20 và 29).
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 26 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí (Thuyết minh số 20).

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

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu cho thuê Kiots thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì	33.447.444.908	-
TỔNG CỘNG	33.447.444.908	-

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn			
Phải trả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	(i)	404.300.000.000	404.300.000.000
Cổ tức phải trả	(ii)	326.837.240.000	212.939.760.000
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng	(iii)	113.838.279.749	15.258.515.971
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(v)	13.084.244.056	13.084.244.056
Phải trả hợp tác đầu tư Công ty Cổ Phần Vinhomes	(viii)	490.320.000.000	205.000.000.000
Khen thưởng phải trả công nhân viên	(ix)	39.076.818.182	42.984.500.000
Chi phí bảo trì		11.522.700.000	11.522.700.000
Các khoản phải trả khác		14.643.341.775	11.747.816.687
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh 29)		11.825.011.278	10.387.947.738
		<u>123.252.244.331</u>	<u>123.252.244.331</u>
		1.548.699.879.371	1.050.477.728.783
Dài hạn			
Tiền góp vốn dự án Khu Đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(iii)	154.166.892.200	154.166.892.200
Tiền góp vốn và nhận phân chia nhà ở dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng	(iv)	44.020.325.233	362.554.284.778
Phải trả hợp tác đầu tư	(viii)	102.500.000.000	205.000.000.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)		584.037.172.999	626.588.642.662
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Sudico Thăng Long</i>	(vi)	382.893.009.942	382.893.009.942
<i>Phải trả hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân</i>	(vii)	37.500.000.000	75.000.000.000
<i>Vay tín chấp không lãi Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân</i>		162.179.163.057	167.230.632.720
<i>Phải trả khác</i>		1.465.000.000	1.465.000.000
Học viện Chính sách và Phát triển	(x)	27.945.880.873	-
Trường THPT Dân lập Marie Curie		10.938.966.538	-
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà		3.287.604.800	2.620.604.800
		<u>926.896.842.643</u>	<u>1.350.930.424.440</u>
		2.475.596.722.014	2.401.408.153.223

(i) Đây là khoản Công ty đã nhận ứng trước từ đối tác nhận chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 1 tháng 11 năm 2017. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty và đối tác nhận chuyển nhượng vẫn đang trong quá trình thực hiện các giao kết của hợp đồng.

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

- ▶ Cổ tức với số tiền là 99,04 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 5 năm 2017. Theo Nghị quyết số 65/NQ-CT-HĐQT ngày 18 tháng 9 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thanh toán khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2020; và

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) Cổ tức bằng tiền phải trả bao gồm (tiếp theo):

- ▶ Cổ tức với số tiền là 113,89 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 của Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2018. Theo Nghị quyết số 65/NQ-CT-HĐQT ngày 18 tháng 9 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thanh toán khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2020; và
- ▶ Cổ tức công bố với số tiền là 113,9 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2019 của Đại hội đồng cổ đông ngày 23 tháng 4 năm 2019. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình thảo luận về việc gia hạn thanh toán khoản cổ tức đến hạn thanh toán này.

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

(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, việc góp vốn từ các cá nhân để phục vụ cho 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 các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án khu Đô thị Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích Lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của Dự án Nhà ở. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.

(v) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.

(vi) Đây là khoản tiền mà Công ty phải trả Công ty TNHH Sudico Thăng Long, công ty con của Công ty, sau khi hai bên quyết định chấm dứt các hợp đồng hợp tác đầu tư (HĐHTĐT) (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, về triển khai Dự án cao tầng CT1 và Dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh) trong năm 2012.

(vii) Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-TX ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân, công ty con của Công ty, góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền là 150 tỷ VND với thời hạn 5 năm để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Theo điều khoản hợp đồng, số tiền vốn góp hợp tác đầu tư này sẽ được hoàn trả hàng năm (từ năm 2018 đến năm 2021) với số tiền hoàn trả cuối mỗi năm là 37,5 tỷ VND. Ngoài ra, Công ty sẽ phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân khoản lãi hàng năm được tính bằng lãi suất huy động 12 tháng bằng tiền Việt Nam đồng thông thường trả sau của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3%/năm và cộng 3% giá trị vốn góp/năm. Khoản lãi suất này sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác đầu tư kể trên là các lô đất mở rộng thấp tầng TT127, TT128, TT129, TT130, TT156 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 8.422 m². Tài sản này cũng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

0083
C
RNS
VI
CHI
HU
AN KI

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại là 112,5 tỷ VND (trong đó, số vốn góp đến hạn trả trong 1 năm tiếp tới là 75 tỷ VND bao gồm số vốn góp quá hạn thanh toán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019 là 37,5 tỷ VND đã được Công ty thanh toán toàn bộ vào ngày 15 tháng 1 năm 2020 và số vốn góp đến hạn trả theo lịch trả nợ vào ngày 30 tháng 12 năm 2020 là 37,5 tỷ VND).

(viii) Gồm 2 khoản:

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

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

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

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

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

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

(ix) Theo Hợp đồng số 01/HĐHT/2017/SUD-METRI ngày 1 tháng 6 năm 2017 và các phụ lục đi kèm, Công ty và Công ty Cổ phần Vinhomes tiến hành hợp tác đầu tư trong 50 năm kể từ ngày 8 tháng 11 năm 2016 trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới để xây dựng công trình dịch vụ tiện ích tại Khu đất công cộng dịch vụ Vinhomes Thăng Long thuộc dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng, An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Trong năm 2018, Công ty đã nhận trả trước cho việc hợp tác đầu tư này.

02-00,
i TY
IH
YOU
NAM
ÁNH
ỘI
- T.P

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(x) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m² cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Ngắn hạn				
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	385.406.729.452	-	-	385.406.729.452
TỔNG CỘNG	385.406.729.452	-	-	385.406.729.452

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

Khoản vay	Số cuối năm VND	Lãi suất	Thời hạn và thanh toán	Tài sản đảm bảo
MMD201733/HĐTĐ	385.406.729.452	Lãi suất cơ sở khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cộng 3,5%/năm. Lãi suất cho khoản gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho khoản gốc vay trong hạn. (*)	Thanh toán gốc vay 3 tháng/lần kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2018 cho đến ngày 25 tháng 1 năm 2019. Lãi vay được thanh toán 3 tháng/lần vào ngày 25.	63.641 m ² đất bao gồm các lô đất với tổng diện tích 31.044 m ² ; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m ² và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với tổng diện tích 9.430 m ² tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.
TỔNG CỘNG	385.406.729.452			

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

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

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	62.781.460.298	47.140.347.385
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 23)	8.250.000.000	21.409.082.750
Tăng khác	3.772.003.502	-
Sử dụng trong năm	(4.520.710.985)	(5.767.969.837)
Số cuối năm	70.282.752.815	62.781.460.298

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	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
Số đầu 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
- Tăng vốn	148.555.400.000	-	-	-	-	(148.555.400.000)	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	55.372.498.743	55.372.498.743
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	(113.897.480.000)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(21.409.082.750)	(21.409.082.750)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	159.510.330.727	2.219.086.908.447
Năm nay							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	159.510.330.727	2.219.086.908.447
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	111.614.635.260	111.614.635.260
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	(113.897.480.000)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(8.250.000.000)	(8.250.000.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	148.977.485.987	2.208.554.063.707

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
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	1.306.192.942.137	1.306.192.942.137	-	1.306.192.942.137	1.306.192.942.137	-

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

Đơn vị tính: VND

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

23.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

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

1106
 ÔNG
 TNH
 T &
 T N
 NH/
 A N
 ẾM -

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã phát hành	114.855.540	1.148.555.400.000	114.855.540	1.148.555.400.000
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	1.148.555.400.000	114.855.540	1.148.555.400.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	9.580.600.000	958.060	9.580.600.000
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	113.897.480	1.138.974.800.000	113.897.480	1.138.974.800.000
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	1.138.974.800.000	113.897.480	1.138.974.800.000

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

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	619.377.126.738	349.732.059.273
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	592.033.414.718	318.856.452.092
Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)	27.343.712.020	30.875.607.181
Các khoản giảm trừ doanh thu	(27.292.727.273)	-
Hàng bán bị trả lại	(27.292.727.273)	-
Doanh thu thuần	592.084.399.465	349.732.059.273
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	564.740.687.445	318.856.452.092
Doanh thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ	27.343.712.020	30.875.607.181
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	579.431.497.528	335.786.692.916
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	12.652.901.937	13.945.366.357

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

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

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	592.084.399.465	549.009.981.837
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	564.740.687.445	521.666.269.817
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	<u>(424.886.017.408)</u>	<u>(423.470.578.973)</u>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>167.198.382.057</u>	<u>125.539.402.864</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	138.750.541.299	97.251.917.573
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>(24.766.578.855)</u>	<u>(16.434.783.016)</u>
Lợi nhuận sau thuế TNDN	<u>113.983.962.444</u>	<u>80.817.134.557</u>

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.544.500.000	994.500.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	554.546.502	1.163.342.401
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	12.370.059.104
TỔNG CỘNG	<u>2.099.046.502</u>	<u>14.527.901.505</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của chuyển nhượng bất động sản	404.277.452.120	238.108.207.025
Giá vốn của hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ	34.518.248.322	28.033.148.546
Giá vốn hàng bán bị trả lại	<u>(13.909.683.034)</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>424.886.017.408</u>	<u>266.141.355.571</u>



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

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 công	2.088.093.662	2.493.802.319
Chi phí khấu hao TSCĐ	159.131.823	164.904.063
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.803.839.938	543.969.866
Chi phí bằng tiền khác	917.483.344	707.789.408
TỔNG CỘNG	5.968.548.767	3.910.465.656
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	17.784.953.495	18.094.676.844
Chi phí khấu hao	2.068.713.694	2.143.752.816
Chi phí vật liệu, bao bì	1.270.916.653	1.349.785.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.651.179.783	3.262.932.845
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(11.687.324.158)	(5.659.580.079)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.395.658.800	10.947.928.802
TỔNG CỘNG	22.484.098.267	30.139.496.818

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	511.267.169.058	364.731.168.454
Chi phí nhân công	19.873.047.158	20.588.479.163
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8.736.916.888	6.366.065.367
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(11.687.324.158)	(5.659.580.079)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.916.745.702	30.486.190.634
Chi phí khác	10.560.240.688	11.655.718.210
TỔNG CỘNG	570.053.658.925	428.168.041.749

28. 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.135.906.039	8.501.228.463
Chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	444.395.093
TỔNG CỘNG	27.135.906.039	8.945.623.556

30/08/19
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
 CHỖ KÝ

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	138.750.541.299	64.318.122.299
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	27.750.108.260	12.863.624.460
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	444.395.093
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	94.897.616	191.445.316
Hoàn nhập dự phòng đã bị loại khi tính thuế các năm trước	-	(961.988.000)
Cổ tức được chia	(308.900.000)	(198.900.000)
Lỗi năm trước chuyển sang	(400.199.837)	(3.392.953.313)
Chi phí thuế TNDN	27.135.906.039	8.945.623.556

28.2 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.

28.3 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<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		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			-	-



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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty/cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
6	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Bên liên quan khác
11	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn
12	Thành viên Ban lãnh đạo	Bên liên quan khác

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Doanh thu quản lý, dịch vụ thu hộ	9.831.917.675	11.108.758.095
	Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi	22.235.002.229	22.002.010.904
	Phí quản lý Tòa nhà HH3	3.320.918.265	3.155.804.845
	Phí dịch vụ tổ chức sự kiện	981.416.044	878.563.568
	Doanh thu cho thuê kiosk	2.504.138.182	2.519.762.182
	Nhận cổ tức	994.500.000	994.500.000
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Thanh toán vốn góp hợp tác kinh doanh và lãi vay	81.476.469.664	8.364.258.900
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn giám sát	1.610.748.986	1.989.479.909
	Doanh thu cho thuê văn phòng	316.846.080	316.846.080
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Thanh toán phí dịch vụ quản lý sau đầu tư	193.900.000	193.900.000
	Doanh thu phân chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	38.836.201.949	50.003.248.523
	Chi phí phân chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	34.705.471.637	41.111.376.221
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Thanh toán tiền thi công	16.436.831.121	8.369.821.058
	Chi phí thi công	5.426.454.939	-

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

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

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

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

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 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã trích lập 3 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 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.

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	879.429.442	530.898.754
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Cho thuê ki-ốt	655.200.000	506.108.024
		4.740.629.442	4.243.006.778
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Trả trước tiền thi công	-	8.369.821.058
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Trả trước phí dịch vụ	2.108.318.205	2.108.318.205
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Trả trước phí dịch vụ	-	43.792.250
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Trả trước phí dịch vụ	707.626.006	1.015.549.540
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Trả trước phí tư vấn	164.843.683	948.987.883
		2.980.787.894	12.486.468.936
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 Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phải thu về hợp tác kinh doanh	7.761.193.447	4.456.609.198
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
		14.491.951.447	11.187.367.198
<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
		67.070.600.000	67.070.600.000

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

29. 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>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
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
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 16.1)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	549.361.803	560.743.382
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	6.336.744.236	6.099.747.989
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí dịch vụ	1.350.050.776	1.350.050.776
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Phải trả phí thuê xe	3.530.831.828	3.115.194.037
		11.766.988.643	11.125.736.184
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 18)			
Công ty TNHH Một Thành viên Tiến Xuân	Chi phí lãi vay phải trả	18.973.844.178	37.476.678.724
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý dịch vụ Tòa nhà HH3	3.789.638.790	300.227.881
		22.763.482.968	37.776.906.605

387
C
NS
VI
CH
T
NK

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

29. 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):

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi	11.939.500.000	11.939.500.000
	Phí ủy quyền	19.892.135.936	19.892.135.936
	Chi phí chi hộ cho Công ty	4.349.900.395	4.349.900.395
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Góp vốn hợp tác kinh doanh	75.000.000.000	75.000.000.000
	Phải trả tiền góp vốn dự án Văn La - Văn Khê	1.600.000.000	1.600.000.000
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.015.208.000	7.015.208.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ	2.880.000.000	2.880.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải trả khác	66.700.000	66.700.000
		123.252.244.331	123.252.244.331
<i>Dài hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư	382.893.009.942	382.893.009.942
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi	162.179.163.057	167.230.632.720
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	37.500.000.000	75.000.000.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	1.465.000.000	1.465.000.000
		584.037.172.999	626.588.642.662

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì

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

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

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

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

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

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kiots 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	68.170.883.348	19.043.802.176
TỔNG CỘNG	68.170.883.348	19.043.802.176

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 721 tỷ VND.

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

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

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



Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2020