

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 26

034
NG
PH
DI
B
H -

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 5400352196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 25 tháng 9 năm 2010. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi sau đó, với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 3 được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là 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 có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Khu đất DV 1-2, Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Đình Trụ	Chủ tịch	
Ông Lê Hồng Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	
Ông Trần Việt Dũng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Vũ Tuyên	Thành viên	
Ông Trần Đức Hà	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2020

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Lê Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Văn Tôn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2020
Ông Trần Thế Quân	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Lý	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2020
Ông Trần Đức Hà	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám đốc và đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Hồng Sơn.

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 SUDICO Hòa Bình

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Ban Giám đốc: Lee

Lee Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2021



Building a better
working world

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

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61438931/21881048

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 26, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

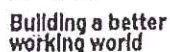
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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.



Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2401-2018-004-1

Ngày 29 tháng 3 năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		379.829.414.766	167.500.896.757
110	<i>I. Tiền</i>	4	26.530.264.052	1.256.100.960
111	1. Tiền		26.530.264.052	1.256.100.960
130	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		64.506.682.599	25.515.417.360
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	48.278.760.747	1.255.140.747
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	2.957.772.450	11.717.381.250
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	13.270.149.402	12.542.895.363
140	<i>III. Hàng tồn kho</i>		284.609.641.408	137.015.462.286
141	1. Hàng tồn kho	7	284.609.641.408	137.015.462.286
150	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		4.182.826.707	3.713.916.151
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	4.018.158.888	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	2.241.340.339
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	13	164.667.819	1.472.575.812
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		14.357.760.866	11.449.856.167
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		1.465.488.372	1.883.133.216
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	499.533.746	897.594.458
222	Nguyên giá		4.818.079.947	4.818.079.947
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.318.546.201)	(3.920.485.489)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	965.954.626	985.538.758
228	Nguyên giá		1.088.355.451	1.088.355.451
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(122.400.825)	(102.816.693)
240	<i>II. Tài sản dở dang dài hạn</i>		12.892.272.494	9.534.327.495
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	12.892.272.494	9.534.327.495
260	<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>		-	32.395.456
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	32.395.456
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		394.187.175.632	178.950.752.924

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		313.810.389.501	123.531.054.847
310	I. Nợ ngắn hạn		262.478.913.501	55.307.699.247
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12.1	14.418.502.695	11.740.409.812
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12.2	17.391.267.820	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	10.673.037.510	-
314	4. Phải trả người lao động		460.480.867	419.795.481
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	35.525.075.594	9.039.452.156
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	61.270.451.782	8.525.783.115
320	6. Vay ngắn hạn	16	122.157.838.550	25.000.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		582.258.683	582.258.683
330	II. Nợ dài hạn		51.331.476.000	68.223.355.600
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	15.280.000.000	15.140.000.000
338	2. Vay dài hạn	16	36.051.476.000	53.083.355.600
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		80.376.786.131	55.419.698.077
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	80.376.786.131	55.419.698.077
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		50.000.000.000	50.000.000.000
411a	- Cổ phiếu có quyền biểu quyết		50.000.000.000	50.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		335.000.000	335.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.616.046.385	3.616.046.385
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		26.425.739.746	1.468.651.692
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lũy kế) đến cuối năm trước		1.468.651.692	(1.240.362.811)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		24.957.088.054	2.709.014.503
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		394.187.175.632	178.950.752.924



Lê Thanh Dương
Người lập



Nguyễn Văn Thương
Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	256.266.309.600	72.271.547.182
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	256.266.309.600	72.271.547.182
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(173.755.731.321)	(59.311.665.345)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		82.510.578.279	12.959.881.837
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		17.317.683	87.792.609
22	7. Chi phí tài chính		(44.699.314)	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(44.699.314)	-
25	8. Chi phí bán hàng	20	(16.700.234.564)	(1.361.724.000)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(11.212.686.360)	(8.061.997.983)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		54.570.275.724	3.623.952.463
31	11. Thu nhập khác		7.000.000	15.600.000
32	12. Chi phí khác	21	(18.709.596.061)	(203.112.352)
40	13. Lỗ khác		(18.702.596.061)	(187.512.352)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		35.867.679.663	3.436.440.111
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(10.910.591.609)	(727.425.608)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		24.957.088.054	2.709.014.503

Lê Thanh Dương

Lê Thanh Dương
Người lập

Nguyễn Văn Thương

Nguyễn Văn Thương
Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		35.867.679.663	3.436.440.111
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
05	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		417.644.844	417.644.844
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.317.683)	(87.792.609)
08	Chi phí lãi vay		44.699.314	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		36.312.706.138	3.766.292.346
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(35.442.016.906)	5.363.708.095
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(150.952.124.121)	2.025.816.193
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		105.682.044.197	(70.985.584.709)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(3.985.763.432)	47.205.165
14	Tiền lãi vay đã trả		(6.483.959.417)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(6.218.411.137)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(54.869.113.541)	(66.000.974.047)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
27	Thu lãi tiền gửi		17.317.683	87.792.609
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		17.317.683	87.792.609
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		152.251.516.000	78.083.355.600
34	Tiền trả nợ gốc vay		(72.125.557.050)	(20.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		80.125.958.950	58.083.355.600
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		25.274.163.092	(7.829.825.838)
60	Tiền đầu năm		1.256.100.960	9.085.926.798
70	Tiền cuối năm	4	26.530.264.052	1.256.100.960

Lê Thanh Dương
Người lập

Nguyễn Văn Thương
Kế toán trưởng



Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 5400352196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 25 tháng 9 năm 2010. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi sau đó, với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 3 được cấp ngày 13 tháng 5 năm 2020.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là 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 có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.

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 Khu đất DV 1-2, Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 39 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 39 nhân viên).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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



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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và 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 mua hoặc 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 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 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.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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.

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

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

3.4 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 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 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.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản cố định vô hình.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	45 năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 năm
Phương tiện vận tải	3 năm

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 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 bất động sản tại các dự án 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Hợp đồng hợp tác đầu tư (BCC)

Khoản đầu tư vào 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 kế toán và 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.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.12 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 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 đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

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.

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

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

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

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.

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.

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

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

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

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

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	256.543.762	1.019.178.002
Tiền gửi ngân hàng	26.273.720.290	236.922.958
TỔNG CỘNG	26.530.264.052	1.256.100.960

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng khác	48.116.871.400	1.093.251.400
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	161.889.347	161.889.347
TỔNG CỘNG	48.278.760.747	1.255.140.747

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	2.957.772.450	11.717.381.250
TỔNG CỘNG	2.957.772.450	11.717.381.250

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	10.390.149.402	9.662.895.363
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	2.880.000.000	2.880.000.000
TỔNG CỘNG	13.270.149.402	12.542.895.363

7. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	284.609.641.408	137.015.462.286
TỔNG CỘNG	284.609.641.408	137.015.462.286

Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo được Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1:500 theo quyết định số 365/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty cũng đã phê duyệt dự án đầu tư theo Quyết định số 09/QĐ-CT-HĐQT ngày 12 tháng 11 năm 2012. Dự án có diện tích là 25,48 ha trong phạm vi khu đất nghiên cứu thuộc địa phận xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng, môi giới	3.988.122.798	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	30.036.090	-
TỔNG CỘNG	4.018.158.888	-

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	4.703.021.547	115.058.400	4.818.079.947
Số cuối năm	4.703.021.547	115.058.400	4.818.079.947
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	41.818.182	115.058.400	156.876.582
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	3.805.427.089	115.058.400	3.920.485.489
Khấu hao trong năm	398.060.712	-	398.060.712
Số cuối năm	4.203.487.801	115.058.400	4.318.546.201
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	897.594.458	-	897.594.458
Số cuối năm	499.533.746	-	499.533.746

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND
Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:	
Số đầu năm	1.088.355.451
Số cuối năm	1.088.355.451
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	102.816.693
Hao mòn trong năm	19.584.132
Số cuối năm	122.400.825
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	985.538.758
Số cuối năm	965.954.626

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu đô thị mới Thịnh Lang	12.892.272.494	9.534.327.495
TỔNG CỘNG	12.892.272.494	9.534.327.495

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	14.142.407.695	14.142.407.695	11.468.054.812	11.468.054.812
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	10.801.513.447	10.801.513.447	8.392.625.047	8.392.625.047
- Công ty Cổ phần Fair Homes	1.659.828.453	1.659.828.453	-	-
- Phải trả người bán khác	1.681.065.795	1.681.065.795	3.075.429.765	3.075.429.765
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 24)	276.095.000	276.095.000	272.355.000	272.355.000
TỔNG CỘNG	14.418.502.695	14.418.502.695	11.740.409.812	11.740.409.812

12.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các cá nhân trả tiền trước để mua bất động sản	17.391.267.820	-
TỔNG CỘNG	17.391.267.820	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/(PHẢI NỢ) NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 23)	1.327.432.712	(10.910.591.609)	-	(9.583.158.897)
Các khoản thuế khác	-	(19.363.264.835)	18.778.799.085	(584.465.750)
TỔNG CỘNG	3.713.916.151	(39.611.392.500)	25.389.106.658	(10.508.369.691)

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước cho những lô đất đã bán	31.488.124.422	8.843.652.156
Chi phí hoa hồng, môi giới	3.897.512.196	-
Chi phí phải trả khác	139.438.976	195.800.000
TỔNG CỘNG	35.525.075.594	9.039.452.156

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

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền góp vốn đầu tư tại dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	52.138.258.150	-
Lợi nhuận phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	7.741.861.574	7.761.193.447
Các khoản phải trả khác	1.390.332.058	764.589.668
	61.270.451.782	8.525.783.115
Dài hạn		
Phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	15.000.000.000	15.000.000.000
Đặt cọc cho xây dựng	280.000.000	140.000.000
	15.280.000.000	15.140.000.000
TỔNG CỘNG	76.550.451.782	23.665.783.115
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	53.808.590.208	904.589.668
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	22.741.861.574	22.761.193.447

(*) Theo Hợp đồng số 45-2015/HĐHTĐT ngày 26 tháng 11 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà, công ty mẹ của Công ty, đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Gial đoạn I dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo và phân chia lợi ích thu được theo tỷ lệ góp vốn là 65% cho Công ty và 35% cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà.

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

B09-DN

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

16. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-	450.000.000	(450.000.000)	-	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	25.000.000.000	25.000.000.000	168.833.395.600	(71.675.557.050)	122.157.838.550	122.157.838.550	
TỔNG CỘNG	25.000.000.000	25.000.000.000	169.283.395.600	(72.125.557.050)	122.157.838.550	122.157.838.550	
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng	53.083.355.600	53.083.355.600	101.051.476.000	(118.083.355.600)	36.051.476.000	36.051.476.000	
TỔNG CỘNG	53.083.355.600	53.083.355.600	101.051.476.000	(118.083.355.600)	36.051.476.000	36.051.476.000	

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Khoản vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình				
Hợp đồng số 01/2020/5855888/HĐTD	70.157.838.550	Gốc vay đáo hạn lần cuối vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được ân hạn 6 tháng, sau đó trả lãi hàng quý.	11%/năm	Quyền sử dụng đất của thửa đất số 957 xã Sù Ngòi thuộc Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo; tòa nhà văn phòng Sudico Hòa Bình; tài sản hình thành từ vay vốn sau này liên quan đến các khoản ngân hàng giải ngân.
Hợp đồng số 02/2020/5855888/HĐTD	88.051.476.000	Gốc vay đáo hạn lần cuối vào ngày 12 tháng 11 năm 2022. Lãi trả hàng quý.	10,5%/năm	Quyền sử dụng đất của 37 thửa đất LK2 với tổng diện tích 3.985 m2 và quyền sử dụng đất của 30 thửa đất LK1, LK4, LK7 với tổng diện tích 3.256 m2 tại Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo.

TỔNG CỘNG 158.209.314.550

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 122.157.838.550
Vay dài hạn 36.051.476.000

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

B09-DN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tính hình tăng vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	Đơn vị tính: VND
Năm trước:					
Số đầu năm	50.000.000.000	335.000.000	3.616.046.385	(1.240.362.811)	52.710.683.574
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.709.014.503	2.709.014.503
Số cuối năm	50.000.000.000	335.000.000	3.616.046.385	1.468.651.692	55.419.698.077
Năm nay:					
Số đầu năm	50.000.000.000	335.000.000	3.616.046.385	1.468.651.692	55.419.698.077
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	24.957.088.054	24.957.088.054
Số cuối năm	50.000.000.000	335.000.000	3.616.046.385	26.425.739.746	80.376.786.131

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Vốn điều lệ và vốn cổ phần đã góp

Chi tiết vốn điều lệ của Công ty và cổ phần đã góp của các cổ đông như sau:

Cổ đông	Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp		Vốn cổ phần đã góp	
	VND	%	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	32.500.000.000	65%	32.500.000.000	32.500.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	17.500.000.000	35%	17.500.000.000	17.500.000.000
TỔNG CỘNG	50.000.000.000	100%	50.000.000.000	50.000.000.000

17.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành	5.000.000	5.000.000
Cổ phiếu phổ thông	5.000.000	5.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 đồng/cổ phiếu).

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	256.266.309.600	72.271.547.182
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	256.266.309.600	72.124.375.048
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	147.172.134
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	256.266.309.600	72.271.547.182
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	256.266.309.600	72.124.375.048
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	147.172.134

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

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	175.687.301.944	59.164.493.211
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	147.172.134
Điều chỉnh giá vốn năm trước	(1.931.570.623)	-
TỔNG CỘNG	173.755.731.321	59.311.665.345

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng, môi giới	16.700.234.564	1.361.724.000
TỔNG CỘNG	16.700.234.564	1.361.724.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	312.342.550	226.982.348
Chi phí nhân công	6.364.551.211	3.196.034.389
Chi phí khấu hao và hao mòn	417.644.844	271.469.149
Chi phí dịch vụ mua ngoài	627.622.277	2.622.218.909
Chi phí khác	3.490.525.478	1.745.293.188
TỔNG CỘNG	11.212.686.360	8.061.997.983

21. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phạt chậm nộp thuế (*)	18.629.143.257	-
Chi phí khác	80.452.804	203.112.352
TỔNG CỘNG	18.709.596.061	203.112.352

(*) Đây là khoản lãi phạt chậm nộp tiền thuế sử dụng đất giai đoạn 2 với diện tích 30.289 m² của Dự án mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo tại xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	312.342.550	228.338.533
Chi phí phát triển bất động sản	298.705.438.177	59.517.992.018
Chi phí nhân công	6.364.551.211	3.215.130.206
Chi phí khấu hao và hao mòn	417.644.844	420.140.208
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.327.856.841	1.361.724.000
Chi phí khác	3.490.525.478	4.402.745.800
TỔNG CỘNG	326.618.359.101	69.146.070.765

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

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

23.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.524.277.484	727.425.608
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	386.314.125	-
TỔNG CỘNG	10.910.591.609	727.425.608

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35.867.679.663	3.436.440.111
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	7.173.535.933	687.288.022
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí phạt nộp chậm tiền thuế đất (*)	3.741.919.212	62.496.108
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	386.314.125	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	6.000.000	4.800.000
Điều chỉnh giá vốn trích thừa các năm trước	(386.314.125)	-
Lỗ năm trước mang sang	(10.863.536)	(27.158.522)
Chi phí thuế TNDN	10.910.591.609	727.425.608

23.2 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.3 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
2017	2022 (*)	5.847.786.443	54.317.682	-	5.793.468.761
2018	2023 (*)	743.531.942	-	-	743.531.942
TỔNG CỘNG		6.591.318.385	54.317.682	-	6.537.000.703

(*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo các tờ kê khai thuế của Công ty và chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế tại thời điểm lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên do không ước tính được chắc chắn thu nhập chịu thuế trong tương lai.

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Sudico")	Công ty mẹ	Doanh thu phân chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	629.483.400	38.844.601.949
		Chi phí phân chia theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	648.815.274	35.533.607.835
Công ty Cổ phần Sudico Tư vấn	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí hợp đồng tư vấn thiết kế	276.095.000	1.540.236.200

Công ty mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu và phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan.

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

24. 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:

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)					
Sudico	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ vận hành quản lý Dự án khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	161.889.347	161.889.347	
			<u>161.889.347</u>	<u>161.889.347</u>	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 6)					
Sudico	Công ty mẹ	Phải thu hoạt động quản lý	2.880.000.000	2.880.000.000	
			<u>2.880.000.000</u>	<u>2.880.000.000</u>	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 12.1)					
Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về phí tư vấn	276.095.000	272.355.000	
			<u>276.095.000</u>	<u>272.355.000</u>	
Phải trả khác (Thuyết minh số 15)					
Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	15.000.000.000	15.000.000.000	
		Phải trả về lợi nhuận phân chia hợp đồng hợp tác đầu tư	7.741.861.574	7.761.193.447	
			<u>22.741.861.574</u>	<u>22.761.193.447</u>	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng		1.225.437.642	1.046.400.000
TỔNG CỘNG		<u>1.225.437.642</u>	<u>1.046.400.000</u>

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

25. CÁC CAM KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các khoản cam kết với số tiền khoảng 75,3 tỷ VND liên quan đến các hợp đồng xây dựng Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo thuộc địa phận xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

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

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



Lê Thanh Dương
Người lập



Nguyễn Văn Thương
Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2021