

CÔNG TY CP ĐT PT ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ

Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNGNgày 31 tháng 12 năm 2021
(Theo Thông tư 200/2014/TT-BTC)

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		3,990,261,470,898	4,100,029,200,735
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>4</i>	<i>245,392,505,807</i>	<i>187,510,474,883</i>
1. Tiền	111		105,460,367,950	187,510,474,883
2. Các khoản tương đương tiền	112		139,932,137,857	-
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>5</i>	<i>17,757,360,000</i>	<i>3,544,270,000</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		17,817,000,000	17,817,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(59,640,000)	(14,272,730,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<i>III. Các khoản phải thu</i>	<i>130</i>		<i>218,555,834,082</i>	<i>400,498,674,745</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	214,190,403,762	370,356,288,435
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	26,407,881,266	44,605,959,609
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		17,188,888,000	17,188,888,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	37,602,929,569	40,990,279,231
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(76,834,268,515)	(72,642,740,530)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>3,462,041,409,178</i>	<i>3,460,101,813,731</i>
1. Hàng tồn kho	141	9	3,462,041,409,178	3,460,101,813,731
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>46,514,361,831</i>	<i>48,373,967,376</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	18,290,415,933	18,854,744,020
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		28,223,945,898	29,519,223,356
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	11	-	-
B. Tài sản dài hạn	200		3,316,350,532,876	3,154,549,315,591
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>117,053,467,975</i>	<i>117,053,467,975</i>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	49,982,867,975	49,982,867,975
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	67,070,600,000	67,070,600,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>208,194,752,210</i>	<i>214,949,411,018</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	208,194,752,210	214,949,411,018
- Nguyên giá	222		280,107,029,014	280,075,639,014
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(71,912,276,804)	(65,126,227,996)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		53,180,000	53,180,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53,180,000)	(53,180,000)

III. Bất động sản đầu tư	230	12	6,674,996,856	7,816,704,921
- Nguyên giá	231		16,276,211,437	17,765,238,498
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9,601,214,581)	(9,948,533,577)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	2,018,055,473,223	1,835,501,713,680
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1,980,251,202,782	1,799,432,249,778
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		37,804,270,441	36,069,463,902
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	953,149,058,819	972,325,049,658
1. Đầu tư vào công ty con	251		917,259,300,000	917,259,300,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		117,800,000,000	117,800,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		58,243,068,750	70,493,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(140,153,309,931)	(133,227,250,342)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		13,222,783,793	6,902,968,339
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	11,920,888,095	5,601,072,641
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1,301,895,698	1,301,895,698
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Tổng cộng tài sản	270		7,306,612,003,774	7,254,578,516,326

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	300		5,212,183,216,322	5,152,797,736,761
I. Nợ ngắn hạn	310		3,387,080,575,029	4,216,318,988,898
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	197,407,212,623	227,337,292,738
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	138,090,275,684	235,873,292,759
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	34,085,339,409	81,919,214,758
4. Phải trả người lao động	314		8,971,599,836	9,607,691,385
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	1,055,940,397,047	1,043,106,323,653
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2,590,909,091	7,322,344,626
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	1,573,239,814,717	2,089,146,116,514
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	304,457,316,548	448,660,500,628
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		72,297,710,074	73,346,211,837
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1,825,102,641,293	936,478,747,863
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	193,235,600,481	193,673,600,481
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		2,465,830,400	2,219,247,360
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	20	1,628,982,731,787	740,167,421,397
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		418,478,625	418,478,625
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

B. Vốn chủ sở hữu	400	24	2,094,428,787,452	2,101,780,779,565
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>		<i>2,094,428,787,452</i>	<i>2,101,780,779,565</i>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		218,799,446,787	218,799,446,787
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(61,161,904,650)	(61,161,904,650)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		745,860,594,064	745,860,594,064
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7,523,041,519	7,523,041,519
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34,852,209,732	42,204,201,845
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	<i>430</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
Tổng cộng Nguồn vốn	440		7,306,612,003,774	7,254,578,516,326

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



Trần Anh Đức

19746
CÔNG TY
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP
SÔNG ĐÀ
Q. NAM TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2021

STT	DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	LUỸ KẾ ĐẾN KỶ TRƯỚC	KỶ NÀY	LUỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	183,217,075,851	177,573,322,193	360,790,398,044
2	Các khoản giảm trừ	3	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (1-3)	10	183,217,075,851	177,573,322,193	360,790,398,044
4	Giá vốn hàng bán	11	126,007,664,898	160,825,885,023	286,833,549,921
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(10-11)	20	57,209,410,953	16,747,437,170	73,956,848,123
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	1,090,840,326	1,963,507,686	3,054,348,012
7	Chi phí tài chính	22	8,215,534,586	(3,648,855,815)	4,566,678,771
	<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>	23	11,426,908,087	426,801,095	11,853,709,182
8	Chi phí bán hàng	24	1,617,229,800	790,160,161	2,407,389,961
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	25,833,272,079	9,735,238,362	35,568,510,441
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	22,634,214,814	11,834,402,148	34,468,616,962
11	Thu nhập khác	31	-	4,362,557,217	4,362,557,217
12	Chi phí khác	32	717,267,610	3,706,584	720,974,194
13	Lợi nhuận khác (31-32)	40	(717,267,610)	4,358,850,633	3,641,583,023
14	Tổng lợi nhuận trước thuế(30+40)	50	21,916,947,204	16,193,252,781	38,110,199,985
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	4,364,826,163	4,149,121,932	8,513,948,095
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế	60	17,552,121,041	12,044,130,849	29,596,251,890

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng

Trần Anh Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2021

STT	DIỄN GIẢI	Thuyết minh	QUÝ IV		LƯỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	177,573,322,193	663,502,732,476	360,790,398,044	850,464,673,957
2	Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		177,573,322,193	663,502,732,476	360,790,398,044	850,464,673,957
4	Giá vốn hàng bán	25.2	160,825,885,023	402,314,804,577	286,833,549,921	512,083,638,288
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		16,747,437,170	261,187,927,899	73,956,848,123	338,381,035,669
6	Doanh thu hoạt động tài chính	25.3	1,963,507,686	24,179,590	3,054,348,012	1,547,864,487
7	Chi phí tài chính	25.4	(3,648,855,815)	2,141,731,661	4,566,678,771	8,380,579,762
	<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>		<i>426,801,095</i>	<i>3,210,001,661</i>	<i>11,853,709,182</i>	<i>10,258,048,787</i>
8	Chi phí bán hàng	25.5	790,160,161	1,720,365,174	2,407,389,961	5,272,238,576
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.5	9,735,238,362	10,004,394,523	35,568,510,441	34,071,075,072
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11,834,402,148	247,345,616,131	34,468,616,962	292,205,006,746
11	Thu nhập khác	25.6	4,362,557,217	-	4,362,557,217	-
12	Chi phí khác	25.6	3,706,584	218,063,881,596	720,974,194	218,090,823,001
13	Lợi nhuận khác		4,358,850,633	(218,063,881,596)	3,641,583,023	(218,090,823,001)
14	Tổng lợi nhuận trước thuế		16,193,252,781	29,281,734,535	38,110,199,985	74,114,183,745
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	25.7	4,149,121,932	49,491,453,931	8,513,948,095	58,773,987,887
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		-	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế		12,044,130,849	(20,209,719,396)	29,596,251,890	15,340,195,858

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trần Anh Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*Quý IV năm 2021*

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		38,110,199,985	74,114,183,745
2. Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		7,305,865,846	8,218,772,414
3. Các khoản dự phòng		(1,367,320,546)	557,373,164
4. Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
5. Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(2,960,524,157)	(1,547,864,487)
6. Chi phí lãi vay		11,853,709,182	10,258,048,787
7. Các khoản điều chỉnh khác		-	-
8. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		52,941,930,310	91,600,513,623
9. Tăng/giảm các khoản phải thu		179,045,148,968	33,338,977,045
10. Tăng/giảm hàng tồn kho		(183,958,663,160)	(14,716,570,680)
11. Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		421,056,003,673	267,632,821,626
12. Tăng/giảm chi phí trả trước		(5,755,487,367)	(3,350,876,114)
13. Tiền lãi vay đã trả		(215,147,334,097)	(257,308,038,719)
14. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(55,806,964,283)	(31,032,453,079)
15. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
16. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3,827,501,763)	(5,152,540,978)
20. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		188,547,132,281	81,011,832,724
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(1,766,196,539)	(1,358,771,945)
22. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác		-	-
23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	-
26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		12,249,931,250	-
27. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3,054,348,012	1,547,864,487
30. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		13,538,082,723	189,092,542
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu/Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		-	-
32. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		304,457,316,548	448,660,500,628
34. Tiền chi trả nợ gốc vay		(448,660,500,628)	(385,406,729,452)
35. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-

36. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ/Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		-	-
40. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		(144,203,184,080)	63,253,771,176
50. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		57,882,030,924	144,454,696,442
60. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		187,510,474,883	43,055,778,441
61. Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		245,392,505,807	187,510,474,883

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng

Trần Anh Đức



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 10 số 0101399461 ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh:

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

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký kinh doanh tại Tòa nhà SUDICO – đường Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Công ty có 7 công ty con, bao gồm:

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập các báo cáo tài chính riêng quý 4 của Công ty

Các báo cáo tài chính riêng quý 4 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính riêng quý 4 của công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc. Các báo cáo tài chính quý 4 của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng quý 4 được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả các báo cáo tài chính quý 4 của các đơn vị trực thuộc.

Đối với các quan hệ giao dịch về đầu tư vốn cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm lẫn nhau, thu hộ, chi hộ, .. giữa công ty mẹ với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau thì thực hiện các bút toán điều chỉnh cân trừ từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng quý 4.

2.2 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng quý 4

Các báo cáo tài chính riêng quý 4 của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan Nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà là công ty mẹ có các công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”). Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng quý 4 này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng quý 4 cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất quý 4, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 4 của Công ty.

2.3 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng quý 4 của Công ty và các công ty con (“Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính quý 4 và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Bảng cân đối kế toán riêng quý 4, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng quý 4 và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng quý 4 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.

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Niên độ kế toán

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

2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các bất động sản đó.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho là bất động sản để bán bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng quý 4 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

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 riêng quý 4 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

3.7 Khấu hao

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng quý 4 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 10 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

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

3.10 Đầu tư vào công ty con

Các 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 các báo cáo tài chính riêng quý 4.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 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.

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng quý 4. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào 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.

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

3.13 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.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng quý 4.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

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

Nghiệp vụ

Xử lý kế toán theo

CMKTVN số 10

Thông tư 201

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

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

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

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

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4.

Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng quý 4 và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng quý 4 của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 là không trọng yếu.

3.16 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.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ dự phòng tài chính*

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

- *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng quý 4 đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và

Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v..).

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 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 riêng quý 4.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho [năm tài chính] khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	6,710,243,446	2,998,339,288
Tiền gửi ngân hàng	98,750,124,504	184,512,135,595
Các khoản tương đương tiền	139,932,137,857	-
Tổng cộng	245,392,505,807	187,510,474,883

5. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- <i>Cổ phiếu</i>				
- Công ty CP địa ốc đầu khí	15,829,000,000	-	15,829,000,000	(12,821,490,000)
- Công ty CP đầu tư PV2	1,988,000,000	(59,640,000)	1,988,000,000	(1,451,240,000)
- <i>Các khoản đầu tư khác</i>				
-	-	-	-	-
Tổng cộng	17,817,000,000	(59,640,000)	17,817,000,000	(14,272,730,000)

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	209,949,774,320	365,615,658,993
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	4,240,629,442	4,740,629,442
Tổng cộng	214,190,403,762	370,356,288,435
<i>Trong đó:</i>		
- Dự án KĐT Nam An Khánh	185,519,645,992	341,988,843,472
- Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Đình	19,919,273,945	19,919,274,445
- Các dự án và phải thu thương mại khác	8,751,483,825	8,448,170,518
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(76,834,268,515)	(72,642,740,530)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

7. Trả trước cho người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
Ngắn hạn				
Trả trước cho người bán	24,046,222,209		41,697,746,367	
Trả trước cho các bên liên quan	2,361,659,057		2,908,213,242	
	26,407,881,266		44,605,959,609	
Dài hạn				
- Hội đồng bồi thường GPMB huyện Hoài Đức	49,982,867,975		49,982,867,975	
- Các khoản trả trước khác	-		-	
	49,982,867,975		49,982,867,975	
8. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
Ngắn hạn				
Phải thu từ các bên liên quan	10,058,725,948		14,457,154,074	
Tạm ứng cho nhân viên	21,488,093,632		22,424,783,237	
Phải thu khác	6,056,109,989		4,108,341,920	
	37,602,929,569		40,990,279,231	
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan	67,070,600,000		67,070,600,000	
	67,070,600,000		67,070,600,000	
9. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	3,462,041,409,178	-	3,460,101,813,731	-
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	3,460,941,953,669	-	3,282,748,655,854	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì	-	-	176,253,702,368	-
Các dự án khác	1,099,455,509	-	1,099,455,509	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Tổng cộng	3,462,041,409,178	-	3,460,101,813,731	-
10. Chi phí trả trước	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
Ngắn hạn				
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì (*)	16,469,107,530		16,469,107,530	
Thuế TNDN tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của KH	1,708,558,377		2,281,164,859	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	112,750,026		104,471,631	
Cộng	18,290,415,933		18,854,744,020	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

(*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho UBND quận Nam Từ Liêm để xây dựng trường tiểu học và THCS Mỹ Đình 1 theo QĐ số 2066/QĐ - UBND ngày 08/5/2015 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 bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

11.	Tài sản dở dang dài hạn		31/12/2021	01/01/2021	
-	Chi phí SX, KD dở dang dài hạn		VND	VND	
		31/12/2021		01/01/2021	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng	1,163,801,274,956	1,163,801,274,956	1,164,093,666,788	1,162,590,231,244
	Dự án Văn La - Văn Khê	531,274,502,656	531,274,502,656	526,568,934,941	525,574,772,766
	Dự án khu đô thị Nam An Khánh mở rộng	108,839,630,776	108,839,630,776	108,769,648,049	108,662,373,140
	Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	176,335,794,394	176,335,794,394	-	-
	Dự án khác	-	-	-	-
	Tổng cộng	1,980,251,202,782	1,980,251,202,782	1,799,432,249,778	1,796,827,377,150
-	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		31/12/2021	01/01/2021	
			VND	VND	
	Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vòng		37,804,270,441	36,069,463,902	
	Các dự án khác		-	-	
	Tổng cộng		37,804,270,441	36,069,463,902	
12.	Bất động sản đầu tư				
	Nguyên giá			Nhà cửa	
	Vào ngày 01/01/2021			VND	
	- Giảm trong kỳ			17,765,238,498	
	Vào ngày 31/12/2021			1,489,027,061	
	Giá trị hao mòn lũy kế			16,276,211,437	
	Vào ngày 01/01/2021			(9,948,533,577)	
	- Khấu hao trong kỳ			(684,329,316)	
	- Giảm trong kỳ			(1,031,648,312)	
	Vào ngày 31/12/2021			(9,601,214,581)	
	Giá trị còn lại				
	Vào ngày 01/01/2021			7,816,704,921	
	Vào ngày 31/12/2021			6,674,996,856	

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

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

13. Tài sản cố định hữu hình		Đơn vị tính: VND				
Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2021	264,358,744,663	982,516,578	11,389,084,192	2,399,597,833	945,695,748	280,075,639,014
Mua trong kỳ	-	-	-	31,390,000	-	31,390,000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2021	264,358,744,663	982,516,578	11,389,084,192	2,430,987,833	945,695,748	280,107,029,014
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2021	49,618,203,838	914,991,229	11,286,945,138	2,360,392,043	945,695,748	65,126,227,996
Khấu hao trong kỳ	6,651,200,187	19,602,270	102,139,054	13,107,297	-	6,786,048,808
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2021	56,269,404,025	934,593,499	11,389,084,192	2,373,499,340	945,695,748	71,912,276,804
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2021	214,740,540,825	67,525,349	102,139,054	39,205,790	-	214,949,411,018
Tại ngày 31/12/2021	208,089,340,638	47,923,079	-	57,488,493	-	208,194,752,210

- Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của khối văn phòng SUDICO tại tòa nhà hỗn hợp HH3, KĐT Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng. Giá trị của khối văn phòng SUDICO này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.

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

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

14. Đầu tư tài chính dài hạn

14.1 Đầu tư vào công ty con

		31/12/2021	01/01/2021
		Giá gốc	Giá gốc
		Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
		Dự phòng	Dự phòng
Công ty TNHH MTV			
Sudico Tiến Xuân		333,217,640,737	(16,782,359,263)
Công ty TNHH Sudico			
Thăng Long (*)		443,821,670,287	(56,011,729,713)
Công ty CP dịch vụ Sudico		7,650,000,000	-
Công ty CP Sudico Miền			
Trung		7,076,000,000	(7,076,000,000)
Công ty CP Sudico Hòa			
Bình		32,500,000,000	-
Cty CP Vật liệu xây dựng và			
đầu tư phát triển Sudico		15,300,000,000	-
Công ty CP Tư vấn Sudico			
		1,539,345,844	(3,360,554,156)
		4,899,900,000	4,899,900,000
Tổng cộng		818,728,656,868	(98,530,643,132)
		917,259,300,000	917,259,300,000
		818,186,742,658	(99,072,557,342)

(*) Công ty con này trước đây là Công ty Cổ phần Sudico An Khánh, là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500579226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 9 năm 2010. Công ty đã được phê duyệt việc chuyển đổi hình thức công ty thành công ty trách nhiệm hữu hạn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 7 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 4 năm 2015. Công ty TNHH Sudico Thăng Long có trụ sở chính tại Khu Đô thị Nam An Khánh, thôn Yên Lũng, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty TNHH Sudico Thăng Long là hoạt động 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 theo đăng ký kinh doanh.

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

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Đình I, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

14.2 Đầu tư vào Cty liên kết	31/12/2021				01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Bất động sản và thương mại Thăng Long	110,000,000,000	83,892,646,432	(26,107,353,568)	110,000,000,000	91,061,521,888	(18,938,478,112)
Công ty CP xây dựng Sudico	7,800,000,000	7,800,000,000	-	7,800,000,000	7,800,000,000	-
Tổng cộng	117,800,000,000	91,692,646,432	(26,107,353,568)	117,800,000,000	98,861,521,888	(18,938,478,112)



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

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

14.3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2021				01/01/2021	
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	11,550,068,750	11,550,068,750	-	8,800,000,000	8,800,000,000	-
	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,000,000,000	9,565,525,540	(434,474,460)	10,000,000,000	9,825,941,361	(174,058,639)
	Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUDSE	7,200,000,000	7,023,138,843	(176,861,157)	7,200,000,000	7,033,170,182	(166,829,818)
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	23,493,000,000	14,589,022,386	(8,903,977,614)	23,493,000,000	14,617,673,569	(8,875,326,431)
	Công ty gạch nhẹ Phúc Sơn	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)
	Hợp tác đầu tư dự án Hòa Bình	-	-	-	15,000,000,000	15,000,000,000	-
	Tổng cộng	58,243,068,750	42,727,755,519	(15,515,313,231)	70,493,000,000	55,276,785,112	(15,216,214,887)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

15. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2021	01/01/2021
Công cụ dụng cụ	1,039,517,714	450,028,260
Chi phí sửa chữa lớn	-	59,056,250
Chi phí trả trước dài hạn khác	10,881,370,381	5,091,988,131
Tổng cộng	11,920,888,095	5,601,072,641
16. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	186,693,349,954	212,442,069,563
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	10,713,862,669	14,895,223,175
Tổng cộng	197,407,212,623	227,337,292,738
17. Người mua trả tiền trước	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	VND	VND
Người mua trả tiền trước	138,090,275,684	235,873,292,759
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
	138,090,275,684	235,873,292,759
Dài hạn		
Khu VP thuộc tòa nhà HH3	193,235,600,481	193,673,600,481
	193,235,600,481	193,673,600,481
Tổng cộng	331,325,876,165	429,546,893,240
Trong đó		
Dự án KĐT Nam An Khánh	137,548,723,076	232,826,039,756
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	193,235,600,481	196,720,853,484
Các dự án khác	541,552,608	-
18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33,418,165,491	81,283,788,162
Thuế thu nhập cá nhân	553,331,705	521,584,383
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	113,842,213	113,842,213
Tổng cộng	34,085,339,409	81,919,214,758
19. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	128,397,270,123	117,600,406,959
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã ghi nhận cho dự án KĐT Nam An Khánh	711,113,128,207	646,725,191,993
Trích trước chi phí xây dựng	146,366,861,714	197,767,004,653
Trích trước tiền chậm nộp	29,046,374,914	79,029,242,889
Chi phí phải trả các bên liên quan	39,287,058,266	-
Chi phí phải trả khác	1,729,703,823	1,984,477,159
Tổng cộng	1,055,940,397,047	1,043,106,323,653
20. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
Ngắn hạn	VND	VND
Phải trả khác cho các bên liên quan	85,914,133,678	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	474,903,964,000	440,734,720,000
Phải trả ngân sách thành phố (**)	13,084,244,056	13,084,244,056
Tiền góp vốn dự án của KH	15,217,477,247	141,010,843,650

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

Khen thưởng phải trả công nhân viên	11,522,700,000	11,522,700,000
Bảo hiểm xã hội	156,477,931	200,760,351
Kinh phí công đoàn	409,265,867	451,286,106
Nguyễn Cảnh Hùng	70,588,140,000	-
Trịnh Thị Hà	100,000,000,000	-
Chi phí bảo trì tòa nhà HH3	20,659,986,116	17,536,844,024
Công ty TNHH MTV Land Hà Hải	404,300,000,000	404,300,000,000
Phải trả hợp tác kinh doanh	350,000,000,000	997,594,978,719
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26,483,425,822	62,709,739,608
	1,573,239,814,717	2,089,146,116,514

Dài hạn

Phải trả khác cho các bên liên quan	1,404,603,076,243	543,983,896,243
Tiền góp vốn dự án KĐT Nam An Khánh	30,716,205,533	-
Tiền góp vốn dự án KĐT Văn La - Văn Khê	153,236,892,200	155,074,080,943
Các khoản đặt cọc thuê kiot	1,541,710,400	2,224,596,800
Học viện chính sách	27,945,880,873	27,945,880,873
Trường THPT DL Marie Cuire	10,938,966,538	10,938,966,538
	1,628,982,731,787	740,167,421,397

(*) Theo Nghị quyết 01/NQ - CT - ĐHĐCĐ của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 31/5/2017 và Nghị quyết 01/NQ - CT - ĐHĐCĐ2018 ngày 25/4/2018, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức 10% bằng tiền của năm 2016 là 99.042.280.000 đồng, năm 2017 là 113.897.480.000 đồng, năm 2018 là 113.897.480.000 đồng, năm 2019 là 113.897.480.000 đồng và năm 2020 là 34.169.244.000 đồng.

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

21. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng	-	-
Tổng cộng	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2021		Trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	-	-	-	-	-	-
Vay ngắn hạn	304,457,316,548	304,457,316,548	304,457,316,548	448,660,500,628	448,660,500,628	897,321,001,256
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	304,457,316,548	304,457,316,548	304,457,316,548	448,660,500,628	448,660,500,628	897,321,001,256

Đơn vị tính: VND

23. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2021		Trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Nợ dài hạn khác	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	-	-	-	-	-	-

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

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2021

24. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần đã phát hành	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	6	7	8
Số dư tại ngày 01/01/2020	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
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	15,340,195,858	15,340,195,858
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(113,897,480,000)	(113,897,480,000)
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(8,216,000,000)	(8,216,000,000)
- Tăng, giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2020	1,148,555,400,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	745,860,594,064	7,523,041,519	42,204,201,845	2,101,780,779,565
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	29,596,251,890	29,596,251,890
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(34,169,244,000)	(34,169,244,000)
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(2,779,000,000)	(2,779,000,000)
- Tăng, giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/9/2021	1,148,555,400,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	745,860,594,064	7,523,041,519	34,852,209,735	2,094,428,787,452

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Cộng

31/12/2021	01/01/2021
VND	VND
417,458,620,000	417,458,620,000
731,096,780,000	731,096,780,000
1,148,555,400,000	1,148,555,400,000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 958.060 cổ phiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

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

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
Vốn góp đầu kỳ	1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

24.4 Cổ phiếu

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	114,855,540	114,855,540
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	114,855,540	114,855,540
- Cổ phiếu phổ thông	114,855,540	114,855,540
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958,060	958,060
- Cổ phiếu phổ thông	958,060	958,060
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	113,897,480	113,897,480
- Cổ phiếu phổ thông	113,897,480	113,897,480
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

24.5 Các quỹ của công ty

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Quỹ đầu tư phát triển	745,860,594,064	745,860,594,064
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7,523,041,519	7,523,041,519
Tổng cộng	753,383,635,583	753,383,635,583

25. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
Tổng doanh thu	177,573,322,193	663,502,732,476
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS	167,646,382,881	570,403,651,312
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9,926,939,312	93,099,081,164
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	177,573,322,193	663,502,732,476

25.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
Giá vốn chi phí dự án	151,735,605,215	390,325,853,607
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9,090,279,808	11,988,950,970
Tổng cộng	160,825,885,023	402,314,804,577

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

25.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	1,963,507,686	24,179,590
Chuyển nhượng cổ phần	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Tổng cộng	1,963,507,686	24,179,590

25.4 Chi phí tài chính

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
Trích lập, hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(4,075,656,910)	(1,068,270,000)
Lãi vay	426,801,095	3,210,001,661
Tổng cộng	(3,648,855,815)	2,141,731,661

25.5 CP bán hàng và QLDN

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
Chi phí bán hàng	790,160,161	1,720,365,174
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9,735,238,362	10,004,394,523
Tổng cộng	10,525,398,523	11,724,759,697

25.6 Thu nhập khác và chi phí khác

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
Thu nhập khác	4,362,557,217	-
Chi phí khác	3,706,584	218,063,881,596
Tổng cộng	4,358,850,633	(218,063,881,596)

Giải trình biến động kết quả kinh doanh giữa quý 4/2021 so với cùng kỳ quý 4/2020:

Trong quý 4/2021, do dịch covid - 19 vẫn phát triển mạnh đã làm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động SXKD của Công ty. Tuy nhiên, Công ty tiếp tục triển khai kinh doanh BĐS tại dự án khu đô thị Nam An Khánh. Nền lợi nhuận sau thuế quý 4/2021 đạt cao hơn so với cùng kỳ năm 2020.

25.7 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng quý 4 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

- **Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4,149,121,932	49,491,453,931
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Tổng cộng	4,149,121,932	49,491,453,931

26. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 với Công ty:

STT Tên công ty

1 Công ty TNHH Sudico Thăng Long

2 Công ty CP Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

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 MTV Sudico Tiến Xuân	Công ty con
7 Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
8 Công ty CP Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
9 Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Công ty liên kết
10 Công ty CP Sông Đà 5	Bên liên quan khác
11 Tổng công ty Sông Đà	Cổ đông

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Chuyển trả tiền vay	-
	Thanh toán tiền phí dịch vụ	-
Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân	Chuyển trả tiền vay	-
	Cấp vốn chi lương	397,674,000
	Thanh toán tiền phí dịch vụ	7,052,989,966
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Nhận nợ phí quản lý vận hành	-
	Thanh toán tiền phí dịch vụ, ĐB GPMB	-
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cấp vốn chi lương	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cấp vốn chi lương	-
Công ty Cổ phần dịch vụ Sudico	Thanh toán phí quản lý, dịch vụ	9,996,530,000
	Phí quản lý theo hợp đồng	19,399,708,260
	Phí dịch vụ thu hộ	13,994,179,769
	Gán trừ công nợ, phí quản lý, dịch vụ	25,120,375,251
	Gán trừ tiền thuê văn phòng	1,387,757,250
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Thanh toán HĐ tư vấn	181,120,197
Công ty CP Sông Đà 5	Thanh toán, trả trước tiền thi công	-

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2020: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2021 VNĐ
Các khoản phải thu khác		
Ngắn hạn		
Tổng công ty Sông Đà	Tiền lãi vay	4,156,250,000
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	CCDC nhận từ Sàn GDBĐS	32,640,000
Công ty Cổ phần Sudico Hoà Bình		3,295,327,948
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico	Cho vay	1,632,123,000
		10,058,725,948
Phải thu về cho vay ngắn hạn		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Cho vay	17,188,888,000
		17,188,888,000
Dài hạn		
Tổng công ty Sông Đà	Tiền chuyển nhượng CP	67,070,600,000
		67,070,600,000
- Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Cho thuê kios	879,429,442
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Cho thuê kios	155,200,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí DV, QLVH tòa nhà	-
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất đã có hạ tầng dự án KĐT Nam An Khánh	3,206,000,000
		4,240,629,442
- Trả trước cho người bán		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí tư vấn + Phí bảo vệ mặt bằng	2,108,318,205
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí DV, QLVH tòa nhà	-
	Chống thấm căn hộ CT1	
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	253,340,852
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Cải tạo trụ sở tầng 2 CT1	
Công ty CP Sông Đà 5	Trả trước tiền thi công	-
		2,361,659,057
- Phải trả khác		
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí ủy quyền	24,147,036,331
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	12,034,500,000
Cty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Quỹ khen thưởng phúc lợi	7,015,208,000
	Góp vốn hợp tác đầu tư	37,500,000,000
	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	1,600,000,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng phúc lợi	508,800,000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình		
	Phí quản lý vận hành	1,595,789,347
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1,446,100,000
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM	Quỹ khen thưởng phúc lợi	66,700,000
		85,914,133,678
Dài hạn		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư	382,893,009,942
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi + Góp vốn HTĐT	1,021,710,066,301
Các cá nhân liên quan	Góp vốn dự án NAK, Văn La - Văn Khê	1,465,000,000
		1,406,068,076,243
- Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	3,821,853,993
	Thi công dự án Nam An Khánh	2,137,919,151
	Thi công dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	55,257,669
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	747,449,178
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Thi công dự án Nam An Khánh	1,558,425,094
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thi công dự án Mỹ Đình - Mễ Trì, NAK	-
Công ty CP Sông Đà 5	Thi công dự án Nam An Khánh	1,054,734,474
Công ty TNHH Sudico Thăng Long		1,338,223,110
		10,713,862,669
- Chỉ phí phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	235,998,336

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

Công ty TNHH MTV Sudico Tiên Xuân	Lãi vay	39,051,059,930
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thí công dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình I, NAK	-
		39,287,058,266

27. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

- Độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính quý 4 năm 2021 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính quý 4 năm 2021 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2021

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

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

Tổng giám đốc Công ty

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng

Trần Anh Đức