

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 56

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán SJS.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên	
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2021
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 11 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60837769/22574058

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.027.152.744.646	4.100.029.200.735
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	245.392.505.807	187.510.474.883
111	1. Tiền		105.460.367.950	187.510.474.883
112	2. Các khoản tương đương tiền		139.932.137.857	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	17.757.360.000	3.544.270.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(59.640.000)	(14.272.730.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		218.555.834.082	400.498.674.745
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	214.190.403.762	370.356.288.435
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	26.407.881.266	44.605.959.609
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	19.763.396.000	17.188.888.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	35.028.421.569	40.990.279.231
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(76.834.268.515)	(72.642.740.530)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.498.932.682.926	3.460.101.813.731
141	1. Hàng tồn kho		3.498.932.682.926	3.460.101.813.731
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		46.514.361.831	48.373.967.376
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	18.290.415.933	18.854.744.020
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	28.223.945.898	29.519.223.356

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.292.132.208.767	3.154.549.315.591
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		117.053.467.975	117.053.467.975
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	67.070.600.000	67.070.600.000
220	II. Tài sản cố định		208.194.752.210	214.949.411.018
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	208.194.752.210	214.949.411.018
222	Nguyên giá		280.107.029.014	280.075.639.014
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(71.912.276.804)	(65.126.227.996)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	6.510.484.578	7.816.704.921
231	1. Nguyên giá		16.276.211.437	17.765.238.498
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.765.726.859)	(9.948.533.577)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.017.973.381.197	1.835.501.713.680
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	1.980.169.110.756	1.799.432.249.778
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	37.804.270.441	36.069.463.902
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	929.177.339.014	972.325.049.658
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	917.259.300.000	917.259.300.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	117.800.000.000	117.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	58.243.068.750	70.493.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(164.125.029.736)	(133.227.250.342)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.222.783.793	6.902.968.339
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	11.920.888.095	5.601.072.641
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	1.301.895.698	1.301.895.698
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.319.284.953.413	7.254.578.516.326

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.215.823.442.669	5.152.797.736.761
310	I. Nợ ngắn hạn		3.418.218.998.166	4.216.318.988.898
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	197.407.212.623	227.337.292.738
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	138.090.275.684	235.873.292.759
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	37.725.565.759	81.919.214.758
314	4. Phải trả người lao động		8.971.599.836	9.607.691.385
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.055.940.397.048	1.043.106.323.653
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	2.590.909.091	7.322.344.626
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.600.738.011.503	2.089.146.116.514
320	8. Vay ngắn hạn	21	304.457.316.548	448.660.500.628
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	72.297.710.074	73.346.211.837
330	II. Nợ dài hạn		1.797.604.444.503	936.478.747.863
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.235.600.481	193.673.600.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		2.465.830.400	2.219.247.360
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	1.601.484.534.997	740.167.421.397
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		418.478.625	418.478.625
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.103.461.510.744	2.101.780.779.565
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.103.461.510.744	2.101.780.779.565
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		43.884.933.024	42.204.201.845
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		5.255.957.845	26.864.005.987
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		38.628.975.179	15.340.195.858
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.319.284.953.413	7.254.578.516.326

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	360.790.398.044	850.464.673.957
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	360.790.398.044	850.464.673.957
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(250.188.880.477)	(512.083.638.288)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		110.601.517.567	338.381.035.669
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	3.054.348.012	1.547.864.487
22	7. Chi phí tài chính	26	(28.538.398.577)	(8.380.579.762)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.853.709.182)	(10.258.048.787)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(2.407.389.961)	(5.272.238.576)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(35.568.510.441)	(34.071.075.072)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		47.141.566.600	292.205.006.746
31	11. Thu nhập khác		4.362.557.217	-
32	12. Chi phí khác	28	(720.974.194)	(218.090.823.001)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		3.641.583.023	(218.090.823.001)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		50.783.149.623	74.114.183.745
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(12.154.174.444)	(58.773.987.887)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		38.628.975.179	15.340.195.858

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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		50.783.149.623	74.114.183.745
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	29	7.470.378.124	8.218.772.414
03	Trích lập dự phòng		20.876.217.379	557.373.164
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.054.348.012)	(1.547.864.487)
06	Chi phí lãi vay	26	11.853.709.182	10.258.048.787
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		87.929.106.296	91.600.513.623
09	Giảm các khoản phải thu		194.046.590.136	33.338.977.045
10	Tăng hàng tồn kho		(218.945.839.146)	(14.716.570.680)
11	Tăng các khoản phải trả		329.291.132.320	267.632.821.626
12	Tăng chi phí trả trước		(5.755.487.367)	(3.350.876.114)
14	Tiền lãi vay đã trả		(119.021.101.318)	(257.308.038.719)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(58.237.629.020)	(31.032.453.079)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.827.501.763)	(5.152.540.978)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		205.479.270.138	81.011.832.724
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(1.766.196.539)	(1.358.771.945)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.750.068.750)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.122.210.155	1.547.864.487
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(3.394.055.134)	189.092.542

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

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		304.457.316.548	448.660.500.628
	Tiền trả nợ gốc vay		(448.660.500.628)	(385.406.729.452)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(144.203.184.080)	63.253.771.176
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		57.882.030.924	144.454.696.442
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		187.510.474.883	43.055.778.441
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	245.392.505.807	187.510.474.883

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán SJS.

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 180 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 156).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 96/2020/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 đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nêu trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và 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.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Nhà cửa, vật kiến trúc

25 năm

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

3.7 *Chi phí đi vay*

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

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

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.17 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...).

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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	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

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc là 1 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,5% đến 3,75%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	17.817.000.000	27.254.760.000	(59.640.000)	17.817.000.000	3.544.270.000	(14.272.730.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	15.829.000.000	25.326.400.000	-	15.829.000.000	3.007.510.000	(12.821.490.000)
	1.988.000.000	1.928.360.000	(59.640.000)	1.988.000.000	536.760.000	(1.451.240.000)
TỔNG CỘNG	17.817.000.000	27.254.760.000	(59.640.000)	17.817.000.000	3.544.270.000	(14.272.730.000)

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	209.949.774.320	365.615.658.993
Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam	10.247.203.432	10.247.203.432
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	32.683.500.972
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	20.498.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	15.419.772.082
Phải thu các khách hàng khác	131.100.547.834	286.766.432.507
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.240.629.442	4.740.629.442
TỔNG CỘNG	214.190.403.762	370.356.288.435
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	185.525.428.352	341.988.843.472
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	19.919.273.945	19.919.274.445
Các dự án và phải thu thương mại khác	8.745.701.465	8.448.170.518
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(52.320.283.127)	(49.565.715.008)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	23.664.511.707	41.697.746.367
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Thành Hà Nội	2.297.041.987	5.571.490.456
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	1.301.777.279	2.086.870.369
Công ty TNHH MTV Tiến Mạnh Ninh Bình	1.339.614.550	2.055.621.373
Các khoản trả trước khác	18.726.077.891	31.983.764.169
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.743.369.559	2.908.213.242
TỔNG CỘNG	26.407.881.266	44.605.959.609
Dài hạn		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	49.982.867.975	49.982.867.975

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	21.488.093.632	(17.290.757.828)	22.424.783.237	(15.742.808.028)
Phải thu khác	6.008.685.956	(3.981.401.166)	4.108.341.920	(4.092.391.100)
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	7.531.641.981	(692.318.394)	14.457.154.074	(3.241.826.394)
TỔNG CỘNG	35.028.421.569	(21.964.477.388)	40.990.279.231	(23.077.025.522)
Dài hạn				
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	10.507.004.000	7.653.653.000	10.507.004.000	7.653.653.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	66.181.216.514	32.236.237.053	66.181.216.514	36.427.765.038
TỔNG CỘNG	145.290.243.568	68.455.975.053	145.290.243.568	72.647.503.038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	3.497.833.227.417	-	3.282.748.655.854	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	-	-	176.253.702.368	-
Các dự án khác	1.099.455.509	-	1.099.455.509	-
TỔNG CỘNG	3.498.932.682.926	-	3.460.101.813.731	-

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

- (i) Quyền tài sản của 36.497 m² đất bao gồm các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT123, TT124 với diện tích 9.344 m² và lô đất cao tầng CT1, với diện tích 27.153 m² thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai của 37.478 m² đất thấp tầng bao gồm đất biệt thự và đất liền kề có sân vườn tại các lô TT127, TT128, TT130, TT156, TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 và các lô đất cao tầng CT4, CT5, CT6 với diện tích 43.797m² thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân.
- (iii) Quyền tài sản của 1.350 m² đất thấp tầng gồm đất biệt thự và đất liền kề có sân vườn TT125 và 61.151 m² đất hỗn hợp HH5, HH2C chức năng sử dụng hỗn hợp thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – chi nhánh Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.530	16.469.107.530
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	1.813.030.008	2.385.636.490
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.278.395	-
TỔNG CỘNG	18.290.415.933	18.854.744.020
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	10.881.370.381	5.091.988.131
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.039.517.714	509.084.510
TỔNG CỘNG	11.920.888.095	5.601.072.641

(*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì nêu trên dự kiến sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

(**) Đây là khoản cam kết hỗ trợ tài chính mà Công ty đã trả trong năm cho một đối tác là đơn vị cung cấp dịch vụ giáo dục để vận hành hoạt động trường phổ thông liên cấp nằm trong Khu Đô thị mới Nam An Khánh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục được ký kết ngày 29 tháng 5 năm 2017.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	264.358.744.663	982.516.578	11.389.084.192	2.399.597.833	945.695.748	280.075.639.014
- Mua trong năm	-	-	-	31.390.000	-	31.390.000
Số cuối năm	264.358.744.663	982.516.578	11.389.084.192	2.430.987.833	945.695.748	280.107.029.014
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.127.682.468	982.516.578	11.389.084.192	2.347.325.106	945.695.748	20.242.908.871
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	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 năm	6.575.434.727	67.525.349	102.139.054	40.949.678	-	6.786.048.808
Số cuối năm	56.193.638.565	982.516.578	11.389.084.192	2.401.341.721	945.695.748	71.912.276.804
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	214.740.540.825	67.525.349	102.139.054	39.205.790	-	214.949.411.018
Số cuối năm	208.165.106.098	-	-	29.646.112	-	208.194.752.210

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuế đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	17.765.238.498
- Chuyển nhượng trong năm	(1.489.027.061)
Số cuối năm	16.276.211.437

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	9.948.533.577
- Khấu hao trong năm	684.329.316
- Chuyển nhượng trong năm	(867.136.034)
Số cuối năm	9.765.726.859

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	7.816.704.921
Số cuối năm	6.510.484.578

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do các bất động sản này không có giao dịch thường xuyên trên thị trường.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 170,7 tỷ đồng Việt Nam (năm 2020: 137,9 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để Công ty đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.163.801.274.956	1.163.801.274.956	1.164.093.666.788	1.164.093.666.788
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	531.274.502.656	531.274.502.656	526.568.934.941	526.568.934.941
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	176.253.702.368	176.253.702.368	-	-
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	108.839.630.776	108.839.630.776	108.769.648.049	108.769.648.049
TỔNG CỘNG	1.980.169.110.756	1.980.169.110.756	1.799.432.249.778	1.799.432.249.778

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

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng	37.804.270.441	36.069.463.902
TỔNG CỘNG	37.804.270.441	36.069.463.902

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con (*)	15.1	917.259.300.000	(99.099.310.092)	818.159.989.908	917.259.300.000	(99.072.557.342)	818.186.742.658
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(55.832.517.391)	444.000.882.609	499.833.400.000	499.833.400.000	(55.832.517.391)	444.000.882.609
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	350.000.000.000	(17.572.174.411)	332.427.825.589	350.000.000.000	350.000.000.000	(17.595.494.667)	332.404.505.333
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	32.500.000.000	-	32.500.000.000	32.500.000.000	32.500.000.000	-	32.500.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	4.899.900.000	(3.318.618.290)	1.581.281.710	4.899.900.000	4.899.900.000	(3.268.545.284)	1.631.354.716
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	15.2	117.800.000.000	(49.510.406.414)	68.289.593.586	117.800.000.000	(18.938.478.112)	98.861.521.888
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	110.000.000.000	(49.510.406.414)	60.489.593.586	110.000.000.000	110.000.000.000	(18.938.478.112)	91.061.521.888
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	7.800.000.000	-	7.800.000.000	7.800.000.000	7.800.000.000	-	7.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị Khác	15.3	58.243.068.750	(15.515.313.230)	42.727.755.520	70.493.000.000	(15.216.214.888)	55.276.785.112
TỔNG CỘNG	1.093.302.368.750	(164.125.029.736)	929.177.339.014	1.105.552.300.000	(133.227.250.342)	972.325.049.658	

(*) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

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

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.
- (ii) Theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đã chấm dứt hoạt động kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	33,3%	26%	33,3%

Thông tin các công ty liên kết:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Km 33 đường 39A mới, Xã Liêu Xá, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33,3%	33,3%	Tầng 2, tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	(i)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000	
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i), (ii)	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	(i)	11.550.068.750	2,2%	8.800.000.000	
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(i)	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000	
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	(iii)	6.000.000.000	18,87%	6.000.000.000	
		-		15.000.000.000	
TỔNG CỘNG		58.243.068.750		70.493.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(15.515.313.230)		(15.216.214.888)	

(i) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường.

(ii) Trong năm, Công ty thực hiện quyền ưu tiên mua thêm 178.750 cổ phiếu với giá 15.385 VND/cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu và nâng tỷ lệ sở hữu lên 2,9%.

(iii) Theo Hợp đồng số 45-2015/HĐHTĐT ngày 26 tháng 11 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình tiến hành hợp tác đầu tư ("BCC") trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn I Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo và phân chia lợi ích thu được từ chuyển nhượng bất động sản của dự án này theo tỷ lệ góp vốn là 35% cho Công ty và 65% cho Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình. Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình đã hoàn thành bàn giao toàn bộ Giai đoạn I Dự án này. Đồng thời, hai bên cũng tiến hành thanh lý hợp đồng BCC. Công ty sau đó đã nhận lại đủ phần vốn góp theo hợp đồng đã ký kết năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND			
	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	185.803.638.428	185.803.638.428	212.442.069.563	212.442.069.563
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	83.161.108.606	83.161.108.606	78.479.213.860	78.479.213.860
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Dầu khí Sông Đà	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606
Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	3.216.020.203	3.216.020.203	10.337.173.060	10.337.173.060
Phải trả khác	88.765.451.013	88.765.451.013	112.964.624.037	112.964.624.037
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	11.603.574.195	11.603.574.195	14.895.223.175	14.895.223.175
TỔNG CỘNG	197.407.212.623	197.407.212.623	227.337.292.738	227.337.292.738

16.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	137.605.520.964	232.826.039.756
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	484.754.720	3.047.253.003
TỔNG CỘNG	138.090.275.684	235.873.292.759
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.235.600.481	193.673.600.481
TỔNG CỘNG	193.235.600.481	193.673.600.481
	331.325.876.165	429.546.893.240

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	29.519.223.356	11.982.224.664	(13.277.502.122)	28.223.945.898
TỔNG CỘNG	29.519.223.356	11.982.224.664	(13.277.502.122)	28.223.945.898
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	13.277.502.122	(13.277.502.122)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.283.788.162	14.012.232.699	(58.237.629.020)	37.058.391.841
Thuế thu nhập cá nhân	521.584.383	1.439.927.813	(1.408.180.491)	553.331.705
Thuế, phí khác	113.842.213	3.000.000	(3.000.000)	113.842.213
TỔNG CỘNG	81.919.214.758	28.732.662.634	(72.926.311.633)	37.725.565.759

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	857.479.989.921	844.492.196.646
Chi phí lãi vay phải trả	167.447.055.053	117.600.406.959
Các khoản phạt	29.046.374.914	79.029.242.889
Phải trả phí dịch vụ tòa nhà HH3	237.273.336	254.773.336
Các khoản khác	1.729.703.824	1.729.703.823
TỔNG CỘNG	1.055.940.397.048	1.043.106.323.653
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	998.790.266.362	1.030.497.442.964
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	57.150.130.686	12.608.880.689

(*) Bao gồm: chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận từ chuyển nhượng bất động sản tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh; và chi phí xây dựng trích trước cho việc hoàn thiện tòa nhà TH5 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh do tòa nhà đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê Ki-ốt thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	2.590.909.091	7.322.344.626
TỔNG CỘNG	2.590.909.091	7.322.344.626

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn			
Phải trả chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	(i)	404.300.000.000	404.300.000.000
Cổ tức phải trả	(ii)	474.903.964.000	440.734.720.000
Tiền góp vốn Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(iii)	51.118.666.311	41.010.843.650
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Phải trả hợp tác kinh doanh	(v)	387.500.000.000	997.594.978.719
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi		30.588.534.000	30.986.208.000
Quỹ bảo trì		20.659.986.116	17.536.844.024
Các khoản phải trả khác		218.582.617.020	143.898.278.065
		1.600.738.011.503	2.089.146.116.514
Dài hạn			
Tiền góp vốn dự án Khu Đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(vi)	153.609.080.943	153.609.080.943
Phải trả hợp tác đầu tư	(vii)	1.407.448.896.243	543.983.896.243
Học viện Chính sách và Phát triển	(viii)	27.945.880.873	27.945.880.873
Trường THPT Dân lập Marie Curie	(ix)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà		1.541.710.400	3.689.596.800
		1.601.484.534.997	740.167.421.397
		3.202.222.546.500	2.829.313.537.911
TỔNG CỘNG			
Trong đó:			
Phải trả bên khác		1.535.315.419.007	1.998.912.171.990
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)		1.666.907.127.493	830.401.365.921

- (i) Đây là khoản Công ty đã nhận ứng trước từ đối tác nhận chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 1 tháng 11 năm 2017. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, việc chuyển nhượng dự án này vẫn chưa được hoàn thành. Công ty đã đệ đơn kiện đối tác này ra Tòa án Nhân dân ("TAND") quận Ngũ Hành Sơn – thành phố Đà Nẵng để xin tuyên bố hủy hợp đồng do đối tác này vi phạm điều khoản thanh toán theo cam kết. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, vụ kiện vẫn đang trong quá trình chờ phiên xét xử phúc thẩm tại TAND Thành phố Đà Nẵng sau bản án sơ thẩm của TAND quận Ngũ Hành Sơn trong tháng 12 năm 2021.

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

- ▶ Cổ tức với số tiền là 99,04 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 5 năm 2017. Theo Nghị quyết số 47/NQ-CT-HĐQT ngày 29 tháng 11 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thời gian trả khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2022;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

- ▶ Cổ tức với số tiền là 113,9 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 của Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2018. Theo Nghị quyết số 47/NQ-CT-HĐQT ngày 29 tháng 11 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thời gian trả khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2022;
- ▶ Cổ tức công bố với số tiền là 113,9 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2019 của Đại hội đồng cổ đông ngày 23 tháng 4 năm 2019;
- ▶ Cổ tức công bố với số tiền là 113,9 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2020 của Đại hội đồng cổ đông ngày 12 tháng 6 năm 2020; và
- ▶ Cổ tức công bố với số tiền là 34,2 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2021 của Đại hội đồng cổ đông ngày 3 tháng 5 năm 2021.

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

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

(v) Gồm các khoản phải trả phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh:

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân:

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

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác đầu tư kể trên là quyền tài sản của các lô đất thấp tầng TT127, TT128, TT156 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 5.433 m². Tài sản này cũng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại là 37,5 tỷ VND (trong đó, số vốn góp quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 37,5 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(v) Gồm các khoản phải trả phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo):

- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát:

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 12 tháng 11 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền là 350 tỷ VND với thời hạn 1 năm để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Theo điều khoản hợp đồng, Công ty phải trả khoản lợi nhuận hằng năm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát tính bằng lãi suất huy động 12 tháng bằng tiền Việt Nam đồng (trả sau) của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3,5%/năm và cộng 1% giá trị góp vốn/năm. Khoản lãi suất này sẽ được điều chỉnh 3 tháng/lần.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư còn lại là 350 tỷ VND (trong đó, số vốn góp quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 350 tỷ VND).

(vi) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.

(vii) Bao gồm:

- Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Sudico Thăng Long:

Công ty phải trả Công ty TNHH Sudico Thăng Long, công ty con của Công ty, số tiền 382,9 tỷ VND sau khi hai bên quyết định chấm dứt các hợp đồng hợp tác đầu tư (HĐHTĐT) (số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, về triển khai Dự án cao tầng CT1 và Dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh) trong năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(vii) (tiếp theo):

- Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân:

a. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐGV-SJS-TX ngày 10 tháng 8 năm 2021

Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-TX ngày 10 tháng 8 năm 2021, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân, công ty con của Công ty, góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền là 900 tỷ VND với thời hạn 3 năm để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Theo điều khoản hợp đồng, số tiền vốn góp hợp tác đầu tư này sẽ được hoàn trả hàng năm (từ năm 2023 đến năm 2024). Ngoài ra, Công ty sẽ phải trả khoản lợi nhuận hằng năm cho Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân được tính bằng lãi suất theo Thông báo của Ngân Hàng TMCP Việt Á tại từng thời kì và được áp dụng xuyên suốt thời gian thực hiện Hợp đồng. Khoản lãi suất này sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác đầu tư kể trên là quyền tài sản của các lô đất thấp tầng TT127, TT128, TT130, TT156, TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 và các lô đất cao tầng CT4, CT5, CT6 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 81.275 m². Trong đó, các lô đất TT127, TT128, TT130, TT156, TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 cũng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư là 862 tỷ VND.

b. Ngoài ra, Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân, công ty con của Công ty, đang trong quá trình đàm phán ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư nhằm phát triển một dự án của Công ty với số tiền là 161,1 tỷ VND.

(viii) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m² cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

(ix) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND 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, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Ngắn hạn				
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	448.660.500.628	304.457.316.548	(448.660.500.628)	304.457.316.548
TỔNG CỘNG	448.660.500.628	304.457.316.548	(448.660.500.628)	304.457.316.548

(*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Lãi suất	Thời hạn và thanh toán	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – chi nhánh Hà Nội	304.457.316.548	Lãi suất cố định 11.5%/năm, Lãi suất được cố định trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân đến hết ngày 31/3/2022. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.	Trả nợ gốc và lãi vay 1 lần vào cuối kì hạn hợp đồng ngày 31 tháng 12 năm 2022	Quyền tài sản phát sinh từ 1.350 m ² đất ở thấp tầng kí hiệu TT125 và 61.151 m ² đất hỗn hợp kí hiệu HH5, HH2C theo văn bản 2797/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng thuộc khu B tại xã An Khánh và xã An Thượng, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội
TỔNG CỘNG	304.457.316.548			

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	73.346.211.837	70.282.752.815
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 23)	2.779.000.000	8.216.000.000
Sử dụng trong năm	(3.827.501.763)	(5.152.540.978)
Số cuối năm	72.297.710.074	73.346.211.837

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	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
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	15.340.195.858	15.340.195.858
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	(113.897.480.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.216.000.000)	(8.216.000.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	42.204.201.845	2.101.780.779.565
Năm nay							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	42.204.201.845	2.101.780.779.565
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	38.628.975.179	38.628.975.179
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(34.169.244.000)	(34.169.244.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(2.779.000.000)	(2.779.000.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	43.884.933.024	2.103.461.510.744

(*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2021 ngày 3 tháng 5 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, Công ty đã công bố chia cổ tức với tổng số tiền là 34.169.244.000 VND và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tổng số tiền là 2.779.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2020.



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	218.799.446.787	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	1.306.192.942.137	1.306.192.942.137	-	1.306.192.942.137	1.306.192.942.137	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	34.169.244.000	113.897.480.000

23.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	34.169.244.000	113.897.480.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức năm 2020: 300 VND/cổ phiếu	34.169.244.000	-
Cổ tức năm 2019: 1.000 VND/cổ phiếu	-	113.897.480.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	-

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Cổ phiếu

	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cổ phiếu đã phát hành	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu quỹ	958.060	958.060
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	958.060
Cổ phiếu đang lưu hành	113.897.480	113.897.480
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND).

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

		Đơn vị tính: VND
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	360.790.398.044	850.464.673.957
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	321.160.146.302	660.124.096.138
Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	19.951.249.636	165.978.675.271
Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)	19.679.002.106	24.361.902.548
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
Doanh thu thuần	360.790.398.044	850.464.673.957
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	321.160.146.302	660.124.096.138
Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	19.951.249.636	165.978.675.271
Doanh thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ	19.679.002.106	24.361.902.548
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	348.207.866.475	835.039.342.027
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	12.582.531.569	15.425.331.930

(*) Bao gồm doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư trong năm với số tiền là 6.885.153.446 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 9.758.326.981 VND).

Trong năm 2021, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số Ki-ốt tại tầng 1 các tòa nhà CT1, CT5 thuộc khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của Ki-ốt đã được chuyển giao cho các khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Ki-ốt này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là như sau:

Đơn vị tính: VND

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuế	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuế
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	360.790.398.044	343.209.710.327	850.464.673.957	686.386.723.968
Trong đó:				
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	321.160.146.302	301.208.896.666	660.124.096.138	660.124.096.138
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(286.998.062.199)	(286.351.264.294)	(512.083.638.288)	(505.794.294.127)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	73.792.335.845	56.858.446.033	338.381.035.669	180.592.429.841

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	994.500.000	1.434.500.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.059.848.012	113.364.487
TỔNG CỘNG	3.054.348.012	1.547.864.487

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	215.905.765.669	472.320.458.155
Giá vốn của hoạt động cho thuê dài hạn ghi nhận doanh thu một lần	654.989.187	6.320.731.417
Giá vốn của hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)	33.628.125.621	33.442.448.716
TỔNG CỘNG	250.188.880.477	512.083.638.288

(*) Bao gồm giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư trong năm với số tiền là 684.329.316 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.148.157.285 VND).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	11.853.709.182	10.258.048.787
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	16.684.689.395	(1.877.469.025)
TỔNG CỘNG	28.538.398.577	8.380.579.762

27. 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 nhân công	1.522.421.961	1.428.715.993
Chi phí khấu hao TSCĐ	146.720.992	156.604.729
Chi phí dịch vụ mua ngoài	266.461.914	2.751.943.269
Chi phí bằng tiền khác	471.785.094	934.974.585
TỔNG CỘNG	2.407.389.961	5.272.238.576
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	19.828.704.587	18.454.496.691
Chi phí khấu hao	1.907.372.897	2.022.838.311
Chi phí vật liệu, bao bì	738.256.093	1.509.508.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.493.869.460	3.554.926.686
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.191.527.985	2.434.842.189
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.408.779.419	6.094.462.855
TỔNG CỘNG	35.568.510.441	34.071.075.072

28. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất (*)	-	217.656.835.187
Chi phí khác	720.974.194	433.987.814
TỔNG CỘNG	720.974.194	218.090.823.001

(*) Đây là khoản lãi phạt chậm nộp tiền thuế sử dụng đất của Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh trong giai đoạn từ năm 2005 đến năm 2009 theo Thông báo của Chi cục thuế huyện Hoài Đức. Trong năm 2020, Công ty đã ghi nhận khoản tiền lãi phạt chậm nộp này vào chi phí khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	317.599.671.499	530.519.625.523
Chi phí nhân công	21.388.345.640	19.982.666.060
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7.470.378.124	8.218.772.414
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.191.527.985	2.434.842.189
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.651.455.414	29.271.355.451
Chi phí khác	5.822.048.605	8.337.697.604
TỔNG CỘNG	381.123.427.266	598.764.959.241

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.154.174.444	58.773.987.887
TỔNG CỘNG	12.154.174.444	58.773.987.887

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	50.783.149.623	74.114.183.745
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	10.156.629.926	14.822.836.749
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất (Thuyết minh số 28)	-	43.531.367.037
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.071.528.049	706.684.101
Lỗ hoạt động khác	1.105.636.421	-
Dự phòng nhân viên	19.280.048	-
Cổ tức được chia	(198.900.000)	(286.900.000)
Chi phí thuế TNDN	12.154.174.444	58.773.987.887

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

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

Đơn vị tính: VND

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Cổ tức phải trả	12.403.435.572	41.745.862.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	Thu hộ phí quản lý, dịch vụ	11.320.934.069	12.921.193.748
		Phí quản lý Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	22.670.519.454	22.200.272.531
		Phí quản lý Tòa nhà HH3	3.587.657.248	3.571.571.664
		Phí dịch vụ tổ chức sự kiện	767.877.479	886.300.815
		Doanh thu cho thuê Ki-ốt	1.261.597.500	2.504.138.182
		Cổ tức được chia	994.500.000	994.500.000
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Thanh toán vốn góp hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư và lãi vay	42.861.389.373	55.445.096.269
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	862.000.000.000	-
		Chi Quỹ khen thưởng phúc lợi	146.000.000	-
		Chi phí thuê xe	757.145.460	-
		Chi phí cho dịch vụ cây xanh rau an toàn	4.412.980.660	-
		Lãi vay phải trả	63.404.390.041	17.945.001.218
		Lãi vay đã trả	18.845.640.044	11.325.264.393
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí tư vấn giám sát	2.212.822.191	970.594.538

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

Công ty giao dịch mua hàng, bán hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã trích lập 3,2 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 3,2 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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 6.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Cho thuê ki-ốt	879.429.442	879.429.442
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết	Cho thuê ki-ốt	155.200.000	655.200.000
			4.240.629.442	4.740.629.442
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	2.041.855.205	2.041.855.205
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Trả trước phí tư vấn	-	164.843.683
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	701.514.354	701.514.354
			2.743.369.559	2.908.213.242
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Ngắn hạn				
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phải thu về hợp tác kinh doanh	3.295.327.948	7.726.396.074
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi	-	1.632.123.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi	-	942.385.000
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Công ty con	Phải thu khác	48.684.627	-
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Phải thu khác	31.379.406	-
			7.531.641.981	14.457.154.074
Dự phòng phải thu khác khó đòi			(692.318.394)	(3.241.826.394)

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)					
Dài hạn					
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000	
			67.070.600.000	67.070.600.000	
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Mã số 135)					
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi	17.188.888.000	17.188.888.000	
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi	1.632.123.000	-	
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi	942.385.000	-	
			19.763.396.000	17.188.888.000	
Dự phòng phải thu khó đòi			(2.549.508.000)	-	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	Phí dịch vụ	7.959.476.813	11.136.586.549	
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Phải trả khác	1.558.425.094	1.603.427.802	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí dịch vụ	1.338.223.110	1.338.223.110	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí tư vấn	747.449.178	816.985.714	
			11.603.574.195	14.895.223.175	
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)					
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	56.912.857.350	12.354.107.353	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	Phí quản lý dịch vụ Tòa nhà HH3	237.273.336	254.773.336	
			57.150.130.686	12.608.880.689	

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả khác ngắn hạn (Thuyết minh số 20)					
Ngắn hạn					
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Cổ tức phải trả	173.941.771.572	161.538.336.000	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí ủy quyền	19.892.135.936	19.892.135.936	
		Quỹ khen thưởng phúc lợi	11.939.500.000	11.939.500.000	
		Chi phí chi hộ cho Công ty	4.349.900.395	4.349.900.395	
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh	37.500.000.000	75.000.000.000	
		Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.617.534.000	7.015.208.000	
		Phải trả tiền góp vốn dự án Văn La - Văn Khê	1.600.000.000	1.600.000.000	
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phí quản lý vận hành	3.041.889.347	3.041.889.347	
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết	Phải trả khác	66.700.000	66.700.000	
			259.458.231.250	284.952.469.678	
Dài hạn					
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	382.893.009.942	382.893.009.942	
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	161.090.886.301	161.090.886.301	
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	862.000.000.000	-	
Thành viên ban lãnh đạo Công ty	Bên liên quan khác	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	1.465.000.000	1.465.000.000	
			1.407.448.896.243	545.448.896.243	
			1.666.907.127.493	830.401.365.921	

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	850.675.000	795.660.000
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên HĐQT	512.659.287	901.520.000
Ông Trần Anh Đức	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	755.616.750	751.140.000
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	576.800.000	588.600.000
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT	576.800.000	295.200.000
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	520.297.750	490.456.364
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	511.858.000	489.960.000
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	504.937.274	486.602.273
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	511.858.000	489.960.000
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	275.580.909	-
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	81.149.091	-
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên HĐQT	-	308.825.000
TỔNG CỘNG		5.678.232.061	5.597.923.637

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản nợ tiềm tàng

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

Vào ngày 10 tháng 6 năm 2021, các Sở, ban ngành có liên quan của thành phố Hà Nội đã tổ chức buổi họp liên ngành với Công ty về việc thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh tại huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội ("Dự án") do Công ty làm chủ đầu tư theo Kết luận Thanh tra số 2351/KL-TTCTP của Thanh tra Chính phủ ban hành ngày 17 tháng 9 năm 2012. Theo Kết luận Thanh tra này, Thanh tra Chính phủ yêu cầu tính lại tiền sử dụng đất của Dự án do Cục thuế tỉnh Hà Tây trước đây xác định tiền sử dụng đất trước khi có quyết định giao đất và bàn giao mặt bằng, khi Dự án chưa được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 là chưa phù hợp với Nghị định 84/2007/NĐ-CP ban hành ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đưa ra nhận định rằng Dự án không thuộc những đối tượng phải xác định lại nghĩa vụ tiền đất theo hướng dẫn tại Nghị định 120/2010/NĐ-CP ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ. Sau khi kết thúc cuộc họp liên ngành này, các Sở, ban ngành đang thực hiện rà soát, đánh giá lại nghĩa vụ tiền đất của Dự án. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa nhận được thông báo chính thức từ các cơ quan chức năng về số tiền sử dụng đất phát sinh thêm, nếu có, của Dự án. Do đó, Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ có thể phát sinh thêm về tiền sử dụng đất của Dự án trên báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ đồng Việt Nam.

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

Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, ki-ốt theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.817.643.419	32.620.991.841
TỔNG CỘNG	8.817.643.419	32.620.991.841

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị mới Nam An Khánh với số tiền là 726,9 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 863,3 tỷ).

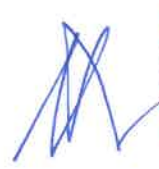
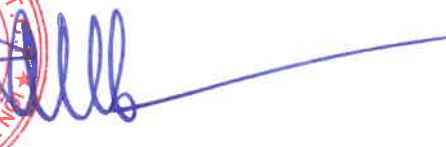
33. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

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

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

		
Nguyễn Thị Quỳnh Người lập	Trần Việt Dũng Kế toán trưởng	Trần Anh Đức Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022