

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

Báo cáo tài chính

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

1
xct

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 24

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 5400352196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 25 tháng 9 năm 2010. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi sau đó, với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Nguyễn Hải Dương	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2021
Ông Trần Đình Trụ	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2021
Ông Lê Hồng Sơn	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2021
Ông Lê Hồng Sơn	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2021
Ông Lê Hồng Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 12 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	
Ông Trần Việt Dũng	Thành viên	
Ông Nguyễn Vũ Tuyên	Thành viên	miễn nhiệm ngày 13 tháng 12 năm 2021

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Ngọc Bảo	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2021
Ông Lê Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 18 tháng 6 năm 2021
Ông Bùi Văn Tôn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thế Quân	Phó Tổng Giám đốc	

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 Mạnh Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Tổng Giám đốc và đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 18 tháng 6 năm 2021 là Ông Lê Hồng Sơn và từ ngày 18 tháng 6 năm 2021 đến ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Ngọc Bảo.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



Vũ Ngọc Bảo
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2022

11/21
CH
V
CH

11/21



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 61438931/22573518

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình ("Công ty") được lập ngày 22 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 24, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

11802
CÔNG TY
TNHH
T & Y
ỆT NAM
NHẬP
Á NỘI
M - T

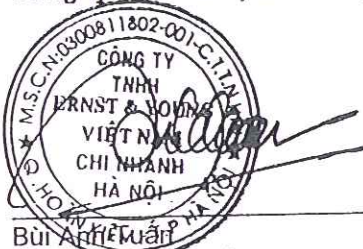


Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1

Nguyễn Hoàng Linh

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2022

11/03/2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
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		172.134.075.112	379.829.414.766
110	I. Tiền	4	84.969.213.793	26.530.264.052
111	1. Tiền		84.969.213.793	26.530.264.052
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	3.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.082.581.667	64.506.682.599
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	4.146.171.937	48.278.760.747
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	2.062.570.450	2.957.772.450
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	9.873.839.280	13.270.149.402
140	IV. Hàng tồn kho		65.002.313.605	284.609.641.408
141	1. Hàng tồn kho	8	65.002.313.605	284.609.641.408
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.079.966.047	4.182.826.707
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.639.346.044	4.018.158.888
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	1.275.640.118	-
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	12	164.979.885	164.667.819
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		37.026.199.285	14.357.760.866
220	I. Tài sản cố định		1.078.268.151	1.465.488.372
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	131.897.657	499.533.746
222	Nguyên giá		4.853.411.765	4.818.079.947
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.721.514.108)	(4.318.546.201)
227	2. Tài sản cố định vô hình		946.370.494	965.954.626
228	Nguyên giá		1.088.355.451	1.088.355.451
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(141.984.957)	(122.400.825)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		35.947.931.134	12.892.272.494
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10	35.947.931.134	12.892.272.494
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		209.160.274.397	394.187.175.632

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		77.279.482.386	313.810.389.501
310	I. Nợ ngắn hạn		76.819.482.386	262.478.913.501
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	13.923.949.084	14.418.502.695
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	17.391.267.820
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	1.963.738.970	10.673.037.510
314	4. Phải trả người lao động		510.678.681	460.480.867
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	43.760.159.002	35.525.075.594
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	16.078.697.966	61.270.451.782
320	7. Vay ngắn hạn		-	122.157.838.550
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		582.258.683	582.258.683
330	II. Nợ dài hạn		460.000.000	51.331.476.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		460.000.000	15.280.000.000
338	2. Vay dài hạn		-	36.051.476.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		131.880.792.011	80.376.786.131
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	131.880.792.011	80.376.786.131
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		50.000.000.000	50.000.000.000
411a	- Cổ phiếu có quyền biểu quyết		50.000.000.000	50.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		335.000.000	335.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		3.616.046.385	3.616.046.385
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		77.929.745.626	26.425.739.746
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		26.425.739.746	1.468.651.692
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		51.504.005.880	24.957.088.054
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		209.160.274.397	394.187.175.632



Lê Thanh Dương
Người lập



Nguyễn Văn Thương
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Bảo
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
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	16	357.566.018.850	256.266.309.600
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng	16	357.566.018.850	256.266.309.600
11	4. Giá vốn hàng bán	17	(240.800.165.892)	(173.755.731.321)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng		116.765.852.958	82.510.578.279
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		153.263.181	17.317.683
22	7. Chi phí tài chính		(5.421.523.172)	(44.699.314)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.421.523.172)	(44.699.314)
25	8. Chi phí bán hàng	18	(25.205.241.499)	(16.700.234.564)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	18	(12.708.297.347)	(11.212.686.360)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.584.054.121	54.570.275.724
31	11. Thu nhập khác		651.245.400	7.000.000
32	12. Chi phí khác	19	(8.037.190.853)	(18.709.596.061)
40	13. Lỗ khác		(7.385.945.453)	(18.702.596.061)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		66.198.108.668	35.867.679.663
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1	(14.694.102.788)	(10.910.591.609)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		51.504.005.880	24.957.088.054



Lê Thanh Dương
Người lập



Nguyễn Văn Thương
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Bảo
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
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		66.198.108.668	35.867.679.663
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		422.552.039	417.644.844
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(153.263.181)	(17.317.683)
06	Chi phí lãi vay		5.421.523.172	44.699.314
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		71.888.920.698	36.312.706.138
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		47.148.148.748	(35.442.016.906)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		196.551.669.163	(150.952.124.121)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(70.581.350.688)	105.682.044.197
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		2.378.812.844	(3.985.763.432)
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.421.523.172)	(6.483.959.417)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	12	(22.434.344.665)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		219.530.332.928	(54.869.113.541)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(35.331.818)	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.000.000.000)	-
27	Thu lãi tiền gửi		153.263.181	17.317.683
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(2.882.068.637)	17.317.683
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	152.251.516.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(158.209.314.550)	(72.125.557.050)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(158.209.314.550)	80.125.958.950
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		58.438.949.741	25.274.163.092
60	Tiền đầu năm		26.530.264.052	1.256.100.960
70	Tiền cuối năm	4	84.969.213.793	26.530.264.052


Lê Thanh Dương
Người lập


Nguyễn Văn Thương
Kế toán trưởng


Vũ Ngọc Bảo
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 5400352196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 25 tháng 9 năm 2010. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi sau đó, với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư cho đến thời điểm hoàn thiện công trình và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng. Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 39 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 39 nhân viên).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

Handwritten signature

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 Hợp đồng hợp tác đầu tư (BCC)

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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.

jar

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

10/11/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.14 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	207.816.390	256.543.762
Tiền gửi ngân hàng	84.761.397.403	26.273.720.290
TỔNG CỘNG	84.969.213.793	26.530.264.052

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn gồm khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn 9 tháng và hưởng lãi suất 3,7%/năm.

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng khác	3.984.282.590	48.116.871.400
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 22)	161.889.347	161.889.347
TỔNG CỘNG	4.146.171.937	48.278.760.747

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	2.062.570.450	2.957.772.450
TỔNG CỘNG	2.062.570.450	2.957.772.450

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	6.993.839.280	10.390.149.402
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 22)	2.880.000.000	2.880.000.000
TỔNG CỘNG	9.873.839.280	13.270.149.402

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	65.002.313.605	284.609.641.408
TỔNG CỘNG	65.002.313.605	284.609.641.408

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

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	4.703.021.547	115.058.400	-	4.818.079.947
Mua trong năm	-	-	35.331.818	35.331.818
Số cuối năm	4.703.021.547	115.058.400	35.331.818	4.853.411.765
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	722.414.465	115.058.400	-	837.472.865
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	4.203.487.801	115.058.400	-	4.318.546.201
Khấu hao trong năm	398.060.712	-	4.907.195	402.967.907
Số cuối năm	4.601.548.513	115.058.400	4.907.195	4.721.514.108
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	499.533.746	-	-	499.533.746
Số cuối năm	101.473.034	-	30.424.623	131.897.657

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu đô thị mới Thịnh Lang	35.947.931.134	12.892.272.494
TỔNG CỘNG	35.947.931.134	12.892.272.494

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

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				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng	11.756.624.947	11.756.624.947	10.801.513.447	10.801.513.447
- Phải trả người bán khác	1.891.229.137	1.891.229.137	3.340.894.248	3.340.894.248
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 22)	276.095.000	276.095.000	276.095.000	276.095.000
TỔNG CỘNG	13.923.949.084	13.923.949.084	14.418.502.695	14.418.502.695

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	1.275.640.118	-	1.275.640.118
Thuế thu nhập cá nhân	164.667.819	312.066	-	164.979.885
TỔNG CỘNG	164.667.819	1.275.952.184	-	1.440.620.003

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.583.158.897	14.814.924.738	(22.434.344.665)	1.963.738.970
Thuế giá trị gia tăng	505.412.863	15.548.370.889	(16.053.783.752)	-
Thuế khác	584.465.750	69.117.944	(653.583.694)	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	186.568.296	(186.568.296)	-
TỔNG CỘNG	10.673.037.510	30.618.981.867	(39.328.280.407)	1.963.738.970

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước cho những lô đất đã bán	35.386.734.173	31.488.124.422
Phạt chậm nộp tiền đất	8.036.945.853	-
Chi phí hoa hồng, môi giới	-	3.897.512.196
Chi phí phải trả khác	336.478.976	139.438.976
TỔNG CỘNG	43.760.159.002	35.525.075.594

14. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền góp vốn đầu tư tại dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	12.082.195.000	52.138.258.150
Lợi nhuận phân chia theo hợp đồng hợp tác đầu tư phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 15) (*)	3.291.461.574	7.741.861.574
Các khoản phải trả khác	705.041.392	1.390.332.058
TỔNG CỘNG	16.078.697.966	61.270.451.782

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

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

B09-DN

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 Tình hình tăng vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND						
		Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:						
Số đầu năm		50.000.000.000	335.000.000	3.616.046.385	1.468.651.692	55.419.698.077
Lợi nhuận thuần trong năm		-	-	-	24.957.088.054	24.957.088.054
Số cuối năm		50.000.000.000	335.000.000	3.616.046.385	26.425.739.746	80.376.786.131
Năm nay:						
Số đầu năm		50.000.000.000	335.000.000	3.616.046.385	26.425.739.746	80.376.786.131
Lợi nhuận thuần trong năm		-	-	-	51.504.005.880	51.504.005.880
Số cuối năm		50.000.000.000	335.000.000	3.616.046.385	77.929.745.626	131.880.792.011

Handwritten signature

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 Vốn điều lệ và vốn cổ phần đã góp

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

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

15.3 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 đồng/cổ phiếu).

16. DOANH THU BÁN HÀNG

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	357.566.018.850	256.266.309.600
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	357.566.018.850	256.266.309.600
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	357.566.018.850	256.266.309.600

Handwritten signature

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	240.800.165.892	173.755.731.321
TỔNG CỘNG	240.800.165.892	173.755.731.321

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng, môi giới	25.205.241.499	16.700.234.564
TỔNG CỘNG	25.205.241.499	16.700.234.564
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương quản lý	8.095.245.409	6.364.551.211
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.206.485.190	3.781.210.085
Chi phí khấu hao tài sản cố định	422.552.039	417.644.844
Chi phí khác	1.984.014.709	649.280.220
TỔNG CỘNG	12.708.297.347	11.212.686.360

19. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phạt chậm nộp (*)	8.036.945.853	18.629.143.257
Chi phí khác	245.000	80.452.804
TỔNG CỘNG	8.037.190.853	18.709.596.061

(*) Đây là khoản phạt chậm nộp tiền thuê sử dụng đất giai đoạn I với diện tích 21.327 m2 của Dự án mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo tại xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	984.219.747	312.342.550
Chi phí phát triển bất động sản	40.349.886.978	298.705.438.177
Chi phí nhân công	8.169.831.935	6.364.551.211
Chi phí khấu hao và hao mòn	422.552.039	417.644.844
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.337.140.163	20.481.444.649
Chi phí khác	999.794.962	336.937.670
TỔNG CỘNG	78.263.425.824	326.618.359.101

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

21.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.694.102.788	10.524.277.484
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	386.314.125
TỔNG CỘNG	14.694.102.788	10.910.591.609

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	66.198.108.668	35.867.679.663
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	13.239.621.734	7.173.535.933
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí phạt nộp chậm tiền thuế đất	1.615.382.770	3.741.919.212
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	386.314.125
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	-	6.000.000
Điều chỉnh giá vốn trích thừa các năm trước	-	(386.314.125)
Khác	(160.901.716)	(10.863.536)
Chi phí thuế TNDN	14.694.102.788	10.910.591.609

21.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

21.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
2017	2022 (*)	5.847.786.443	(858.826.263)	-	4.988.960.180
2018	2023 (*)	743.531.942	-	-	743.531.942
TỔNG CỘNG		6.591.318.385	(858.826.263)	-	5.732.492.122

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

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

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Sudico")	Công ty mẹ	Thanh toán phần góp vốn hợp tác	15.000.000.000	-
		Thanh toán lợi nhuận phải trả	4.450.400.000	-

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. 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)					
Sudico	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ vận hành quản lý Dự án khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	161.889.347	161.889.347	
			<u>161.889.347</u>	<u>161.889.347</u>	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)					
Sudico	Công ty mẹ	Phải thu khác hoạt động quản lý	2.880.000.000	2.880.000.000	
			<u>2.880.000.000</u>	<u>2.880.000.000</u>	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 11)					
Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả về phí tư vấn	276.095.000	276.095.000	
			<u>276.095.000</u>	<u>276.095.000</u>	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 15)					
Sudico	Công ty mẹ	Phải trả về lợi nhuận phân chia hợp đồng hợp tác đầu tư	3.291.461.574	7.741.861.574	
			<u>3.291.461.574</u>	<u>7.741.861.574</u>	
Phải trả dài hạn khác					
Sudico	Công ty mẹ	Phải trả về góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	-	15.000.000.000	
			<u>-</u>	<u>15.000.000.000</u>	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

			Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước		
Lương và thưởng	1.809.373.571	1.225.437.642		
TỔNG CỘNG	<u>1.809.373.571</u>	<u>1.225.437.642</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

23. CÁC CAM KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các khoản cam kết với số tiền khoảng 15 tỷ VND liên quan đến các hợp đồng xây dựng thuộc Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo thuộc địa phận xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

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

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



Lê Thanh Dương
Người lập



Nguyễn Văn Thương
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Bảo
Tổng Giám đốc

Hòa Bình, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2022