

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014.

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 Mỹ Đình 1, 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 Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Phạm Văn Việt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Phúc	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên
Ông Hoàng Minh Thuận	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Khắc Viên	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 1 năm 2015
Ông Nguyễn Đức Dân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 1 năm 2015
Ông Vũ Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2015
Ông Phạm Văn Việt	Phó Tổng Giám đốc	

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

Đ  
NH  
NG  
KIỂM  
&  
T  
HÀ  
KIỂM

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 2015.

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

Ban 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 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 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 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 riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban 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 2015, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

Số tham chiếu: 60837769/17685263

## 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 24 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Giám đốc Công ty**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**


Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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.


### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng. 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 2015 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 hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 24 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



  
Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1

  
Phùng Mạnh Phú  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

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 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.464.909.269.125</b>	<b>3.029.005.988.582</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>95.855.066.945</b>	<b>140.305.327.899</b>
111	1. Tiền		95.855.066.945	140.305.327.899
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>98.779.220.000</b>	<b>52.209.600.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		119.892.600.000	170.644.200.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(21.113.380.000)	(118.434.600.000)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>782.131.199.636</b>	<b>366.750.923.207</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	747.951.679.547	321.414.345.625
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	45.555.059.747	40.100.889.426
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	17.188.888.000	17.188.888.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	77.315.502.710	108.492.934.079
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(105.879.930.368)	(120.446.133.923)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>2.469.310.114.385</b>	<b>2.452.915.687.131</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.469.310.114.385	2.452.915.687.131
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>18.833.668.159</b>	<b>16.824.450.345</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	18.467.361.369	16.658.178.268
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		366.306.790	166.272.077

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 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.803.367.600.806</b>	<b>2.936.666.022.107</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>61.662.438.183</b>	<b>61.526.914.363</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	34.971.263.535	34.971.263.535
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	26.691.174.648	26.555.650.828
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>50.156.066.676</b>	<b>55.474.130.279</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	50.156.066.676	55.474.130.279
222	Nguyên giá		87.347.902.356	85.091.240.538
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.191.835.680)	(29.617.110.259)
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)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.375.542.691.148</b>	<b>1.476.790.766.083</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	1.372.751.851.611	1.473.503.120.743
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	2.790.839.537	3.287.645.340
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>1.315.464.895.175</b>	<b>1.342.463.352.133</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.044.859.400.000	1.044.759.400.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	171.130.906.433	182.764.302.732
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	265.677.970.000	255.677.970.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(166.203.381.258)	(140.738.320.599)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>541.509.624</b>	<b>410.859.249</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	541.509.624	410.859.249
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.268.276.869.931</b>	<b>5.965.672.010.689</b>

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 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.254.563.906.630</b>	<b>4.182.762.135.064</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.940.733.153.990</b>	<b>2.825.526.610.337</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	115.842.143.007	121.461.065.374
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	98.930.081.499	78.899.217.658
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	136.114.714.811	213.621.183.280
314	4. Phải trả người lao động		9.283.225.586	10.880.908.521
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.360.153.502.462	1.145.926.431.809
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	255.463.251.091	255.739.582.765
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	941.289.040.417	972.298.491.813
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.657.195.117	26.699.729.117
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.313.830.752.640</b>	<b>1.357.235.524.727</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	193.380.600.481	193.380.600.481
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	941.912.031.098	835.299.772.500
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	178.107.294.436	328.107.294.121
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		430.826.625	447.857.625
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.013.712.963.301</b>	<b>1.782.909.875.625</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>2.013.712.963.301</b>	<b>1.782.909.875.625</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
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	20.5	745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	20.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)		102.691.785.581	(128.111.302.095)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(128.111.302.095)	(279.147.535.222)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		230.803.087.676	151.036.233.127
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.268.276.869.931</b>	<b>5.965.672.010.689</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016



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 2015

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	21.1	832.572.857.283	1.198.363.125.276
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	(283.599.806)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	832.572.857.283	1.198.079.525.470
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(524.028.599.215)	(871.990.338.943)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		308.544.258.068	326.089.186.527
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	8.174.026.778	12.943.532.443
22	7. Chi phí tài chính	24	44.894.939.644	(49.238.344.547)
25	8. Chi phí bán hàng	23	(3.880.658.081)	(1.069.446.080)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(51.829.059.033)	(85.862.495.327)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		305.903.507.376	202.862.433.016
31	11. Thu nhập khác		-	50.038.636.863
32	12. Chi phí khác		(11.480.883.195)	(49.516.300.000)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(11.480.883.195)	522.336.863
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		294.422.624.181	203.384.769.879
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(63.619.536.505)	(52.348.536.752)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		230.803.087.676	151.036.233.127

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>294.422.624.181</b>	<b>203.384.769.879</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình	10	7.574.725.421	7.625.553.977
03	Các khoản dự phòng		79.082.781.403	104.029.958.797
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(8.174.026.778)	(12.982.169.306)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>372.906.104.227</b>	<b>302.058.113.347</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(400.649.631.407)	(45.338.691.796)
10	Giảm hàng tồn kho		178.441.986.055	506.439.223.616
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		55.314.773.138	370.253.913.957
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(1.939.833.476)	5.642.444.549
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(411.531.827.246)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(77.928.237.555)	(5.866.991.713)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.542.534.000)	(1.011.685.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>122.602.626.982</b>	<b>720.644.499.714</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.997.315.633)	(2.544.392.060)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	38.636.863
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	2.530.690.840
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(100.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		18.879.852.000	35.403.479.744
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.174.026.778	2.812.052.699
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>13.956.563.145</b>	<b>38.240.468.086</b>

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 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	5.235.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(181.009.451.081)	(712.839.157.927)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(181.009.451.081)	(707.604.157.927)
50	(Giảm)/tăng tiền thuần trong năm		(44.450.260.954)	51.280.809.873
60	Tiền đầu năm		140.305.327.899	89.024.518.026
70	Tiền cuối năm	4	95.855.066.945	140.305.327.899

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014.

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 theo đăng ký 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 2015 là: 171 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 165).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 8 công ty con, bao gồm:

- ▶ *Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân*

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400259849 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 17 tháng 10 năm 2007. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 4 ngày 12 tháng 6 năm 2009. Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân có trụ sở chính tại số nhà 93, tổ 2, đường Chi Lăng, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Hoạt động chính của Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình, cảnh quan; hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

- ▶ *Công ty TNHH Sudico Thăng Long*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 3 ngày 24 tháng 6 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico là xây dựng, lắp đặt và thi công các công trình; quản lý khu đô thị, khu nhà ở văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0401373834 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung là 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 và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Hiện tại, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400352196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 25 tháng 9 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 1 ngày 1 tháng 6 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình có trụ sở chính tại lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình 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 đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

► *Công ty TNHH Sudico Miền Nam*

Công ty này trước đây là Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2010. Công ty đã được phê duyệt việc chuyển đổi hình thức công ty thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 4 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2015. Công ty TNHH Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại 77 Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty TNHH Sudico Miền Nam là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103043119 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 12 năm 2009. Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là 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 và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5701434558 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hạ Long cấp ngày 15 tháng 8 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long có trụ sở chính tại tòa nhà H1, đồi Yên Ngựa, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long là kinh doanh bất động sản, nhà hàng, dịch vụ lưu trú, xây dựng nhà và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Hiện tại, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

### **2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng của Công ty**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty, là công ty mẹ, được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ 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 riêng của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

### **2.2 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 23 tháng 3 năm 2016.

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

### **2.3 Cơ sở hoạt động liên tục**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đã đến hạn thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị, Ngân hàng TMCP Quân đội, Ngân hàng TMCP Hàng hải, khoản phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp và phải trả lãi vay đã đến hạn thanh toán như được trình bày lần lượt tại các Thuyết minh số 16, 17 và 18.

Các thông tin trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã xây dựng kế hoạch tài chính để Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả thông qua việc cơ cấu nợ với các ngân hàng và tổ chức tài chính, đẩy mạnh bán hàng và thu hồi các khoản tiền phải thu từ khách hàng ở các Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Dự án Khu Hỗ trợ Nhà ở Văn La – Văn Khê, Hà Đông và thanh lý một số khoản đầu tư khác.

Do vậy, báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

### 2.4 *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.

### 2.5 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.6 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.7 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.

#### **3.2 Tiền**

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

#### **3.3 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *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 trong năm.

#### 3.4 *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 trong báo cáo tài chính riêng.

#### 3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

#### 3.6 *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 - 12 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **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 như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### **3.8 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.

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

- ▶ Công cụ, dụng cụ; và
- ▶ Các chi phí khác.

#### **3.9 Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận 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.

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*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 trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### **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 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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, Luật bảo hiểm xã hội 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 lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

#### **3.12 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;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

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 theo nguyên tắc sau.

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.13 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.

**3.14 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 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 riêng.

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.16 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..).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án và đã được chủ đầu tư chấp thuận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

#### 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 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 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.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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 doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

#### 3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được 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 chia theo vùng 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 Giám đốc đã định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.



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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.304.723.492	1.820.958.885
Tiền gửi ngân hàng	94.550.343.453	138.484.369.014
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.855.066.945</b>	<b>140.305.327.899</b>

**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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm (Phân loại lại)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Chứng khoán kinh doanh:							
- Cổ phiếu	52.822.000.000	31.708.620.000	(21.113.380.000)	103.573.600.000	52.209.600.000	(51.364.000.000)	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước	-	-	-	42.933.600.000	13.992.000.000	(28.941.600.000)	
- Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	15.829.000.000	2.532.640.000	(13.296.360.000)	19.640.000.000	6.677.600.000	(12.962.400.000)	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị	7.493.000.000	3.746.500.000	(3.746.500.000)	7.500.000.000	4.800.000.000	(2.700.000.000)	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức (ii)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	
- Công ty Cổ phần PVI – Invest	2.000.000.000	429.480.000	(1.570.520.000)	6.000.000.000	1.740.000.000	(4.260.000.000)	
- Các khoản đầu tư khác	67.070.600.000	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-	(67.070.600.000)	
- Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (ii)	67.070.600.000	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-	(67.070.600.000)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.892.600.000</b>	<b>98.779.220.000</b>	<b>(21.113.380.000)</b>	<b>170.644.200.000</b>	<b>52.209.600.000</b>	<b>(118.434.600.000)</b>	

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (trước đây là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam), Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 18) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này vào ngày 28 tháng 1 năm 2016.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU 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	741.114.203.698	307.347.300.385
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper</i>	360.456.507.296	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam</i>	78.909.600.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	53.041.720.000	53.491.720.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà</i>	32.683.500.972	32.683.500.972
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	216.022.875.430	221.172.079.413
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	6.837.475.849	14.067.045.240
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>747.951.679.547</u></b>	<b><u>321.414.345.625</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	717.134.055.870	280.514.080.193
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	21.736.357.245	25.382.563.677
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	9.081.266.432	15.517.701.755
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(87.883.136.116)	(84.748.327.419)

**6.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	40.948.317.283	35.516.782.751
<i>Công ty Xây lắp Giao thông Công chính</i>	6.390.000.000	6.390.000.000
<i>Các khoản trả trước khác</i>	34.558.317.283	29.126.782.751
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	4.606.742.464	4.584.106.675
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.555.059.747</u></b>	<b><u>40.100.889.426</u></b>
Dài hạn		
Trả trước cho người bán	34.971.263.535	34.971.263.535
<i>Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức</i>	29.071.263.535	29.071.263.535
<i>Các khoản trả trước khác</i>	5.900.000.000	5.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.971.263.535</u></b>	<b><u>34.971.263.535</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	52.097.919.283	80.884.468.235
Tạm ứng cho nhân viên	22.259.902.575	24.860.500.480
Phải thu khác	2.957.680.852	2.747.965.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.315.502.710</b>	<b>108.492.934.079</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(17.996.794.252)	(35.697.806.504)
Dài hạn		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	26.691.174.648	26.555.650.828
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.691.174.648</b>	<b>26.555.650.828</b>

**8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	53.041.720.000	25.945.860.000	53.491.720.000	26.395.860.000
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
Nợ phải thu các đối tượng khác	149.552.420.126	80.585.265.730	118.422.289.061	34.888.931.110
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>235.277.641.098</b>	<b>129.397.710.730</b>	<b>204.597.510.033</b>	<b>84.151.376.110</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.469.310.114.385	-	2.452.915.687.131	-
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	2.288.993.026.623	-	2.281.207.597.910	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	173.235.286.302	-	169.883.742.845	-
Các dự án khác	7.081.801.460	-	1.824.346.376	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.469.310.114.385</b>	<b>-</b>	<b>2.452.915.687.131</b>	<b>-</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 19, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME).
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m<sup>2</sup> đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.
- (iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 8.047m<sup>2</sup> đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. 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
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	72.648.508.663	800.898.396	8.638.370.152	2.057.767.579	945.695.748	85.091.240.538
Mua trong năm	-	-	2.256.661.818	-	-	2.256.661.818
Số cuối năm	72.648.508.663	800.898.396	10.895.031.970	2.057.767.579	945.695.748	87.347.902.356
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	609.606.363	284.532.106	2.658.924.444	1.415.016.745	76.088.475	5.044.168.133
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	19.713.844.507	420.795.432	7.061.818.926	1.896.729.434	523.921.960	29.617.110.259
- Khấu hao trong năm	6.003.241.860	43.030.524	1.232.814.214	114.798.603	180.840.220	7.574.725.421
Số cuối năm	25.717.086.367	463.825.956	8.294.633.140	2.011.528.037	704.762.180	37.191.835.680
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	52.934.664.156	380.102.964	1.576.551.226	161.038.145	421.773.788	55.474.130.279
Số cuối năm	46.931.422.296	337.072.440	2.600.398.830	46.239.542	240.933.568	50.156.066.676

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15-18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 136 tỷ đồng Việt Nam liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của Công ty.

## 12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

### 12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (i)	1.108.529.817.830	811.863.760.885	1.108.529.817.830	933.863.760.885
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	466.528.513.946	466.528.513.946	446.753.391.442	446.753.391.442
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	90.491.585.870	90.491.585.870	90.208.513.870	90.208.513.870
Dự án khác	3.867.990.910	3.867.990.910	2.677.454.546	2.677.454.546
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.669.417.908.556</b>	<b>1.372.751.851.611</b>	<b>1.648.169.177.688</b>	<b>1.473.503.120.743</b>

- (i) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (Thuyết minh số 19).

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 một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và đã được trình bày thành tài sản dở dang dài hạn.

### 12.2 Xây dựng cơ bản dở dang

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Xây dựng cơ bản		
- Chi phí đầu tư Dự án Sông Đà - Hạ Long	-	1.237.459.618
- Chi phí đầu tư Dự án Sông Đà - Ngọc Vũng	1.404.359.111	700.410.033
- Chi phí đầu tư các dự án khác	1.386.480.426	1.349.775.689
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.790.839.537</b>	<b>3.287.645.340</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>
Đầu tư vào công ty con	<b>1.044.859.400.000</b>	<b>(75.516.641.303)</b>	<b>969.342.758.697</b>	<b>1.044.759.400.000</b>	<b>(59.859.904.834)</b>	<b>984.899.495.166</b>
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(31.059.434.022)	468.773.965.978	499.833.400.000	(30.586.428.705)	469.246.971.295
Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiên Xuân	350.000.000.000	(3.183.968.220)	346.816.031.780	350.000.000.000	(3.351.629.923)	346.648.370.077
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100.000.000.000	(3.225.055.065)	96.774.944.935	99.900.000.000	(1.524.734.337)	98.375.265.663
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	32.500.000.000	(15.672.183.996)	16.827.816.004	32.500.000.000	(2.021.111.869)	30.478.888.131
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	32.500.000.000	-	32.500.000.000	32.500.000.000	-	32.500.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-
Đầu tư vào công ty liên kết	<b>171.130.906.433</b>	<b>(41.402.173.573)</b>	<b>129.728.732.860</b>	<b>182.764.302.732</b>	<b>(49.493.849.383)</b>	<b>133.270.453.349</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	110.000.000.000	(9.777.091.760)	100.222.908.240	110.000.000.000	(9.777.091.760)	100.222.908.240
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	44.200.000.000	(24.577.796.838)	19.622.203.162	44.200.000.000	(23.382.544.243)	20.817.455.757
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	-	-	-	11.633.396.299	(9.906.205.899)	1.727.190.400
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	7.800.000.000	-	7.800.000.000	7.800.000.000	-	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Gạch nhe Phúc Sơn	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	3.130.906.433	(1.047.284.975)	2.083.621.458	3.130.906.433	(428.007.481)	2.702.898.952
Đầu tư vào đơn vị khác	<b>265.677.970.000</b>	<b>(49.284.566.382)</b>	<b>216.393.403.618</b>	<b>255.677.970.000</b>	<b>(31.384.566.382)</b>	<b>224.293.403.618</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.481.668.276.433</b>	<b>(166.203.381.258)</b>	<b>1.315.464.895.175</b>	<b>1.483.201.672.732</b>	<b>(140.738.320.599)</b>	<b>1.342.463.352.133</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13.1 Đầu tư vào các công ty con**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiền Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100%	100%	99,97%	99,97%
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (i)	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 (ii)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (i)	100%	100%	100%	100%

(i) Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung và Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Tiền Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.

**13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	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 Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	-	-	21,6%	21,6%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	26%	26%
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	29,3%	29,3%	29,3%	29,3%

# 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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### 13.3 Đầu tư dài hạn khác

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)		Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	
<b>Các khoản đầu tư dài hạn khác</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Tây Bắc	(i)	27.200.000.000	7,5%	27.200.000.000	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	(i)	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000	8.800.000.000
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	(i)	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000	7.200.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	(i)	10.000.000.000	1,46%	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	(i)	834.970.000	2,5%	834.970.000	834.970.000
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần SPM	(ii)	168.150.000.000		168.150.000.000	168.150.000.000
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	(iii)	10.000.000.000		-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>265.677.970.000</b>		<b>255.677.970.000</b>	<b>255.677.970.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(49.284.566.382)		(31.384.566.382)	(31.384.566.382)

(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 chứng khoán.

(ii) Theo hợp đồng số 22-2010/HĐHTĐT ngày 14 tháng 1 năm 2012, Công ty và Công ty Cổ phần SPM sẽ tiến hành hợp tác đầu tư vào dự án Khu dân cư Trường Lưu, Phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và phân chia lợi ích thu được theo tỷ lệ góp vốn là 59,6% cho Công ty và 40,4% cho Công ty Cổ phần SPM. Các bên sẽ hợp tác trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới mà thành lập ban quản lý dự án (Liên doanh Sudico - SPM) để điều hành hoạt động. Việc phân chia lợi nhuận được thực hiện khi có lợi nhuận và theo tỷ lệ góp vốn là 59,6% cho Công ty và 40,4% cho Công ty Cổ phần SPM.

Do tiến độ thực hiện với dự án của Công ty Cổ phần SPM không đảm bảo tiến độ theo thỏa thuận ban đầu của hai bên, Công ty đang quá trình thương thảo với Công ty Cổ phần SPM và tiến hành các thủ tục cần thiết để thu hồi khoản hợp tác đầu tư này.

(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 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 Sudico Hòa Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	1.893.782.205	-
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.527	16.469.107.527
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	104.471.637	189.070.741
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.467.361.369</b>	<b>16.658.178.268</b>
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	317.192.505	361.712.478
Chi phí trả trước dài hạn khác	224.317.119	49.146.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>541.509.624</b>	<b>410.859.249</b>

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

**15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ngắn hạn				
Phải trả cho người bán	90.941.729.794	90.941.729.794	86.406.274.236	86.406.274.236
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	24.900.413.213	24.900.413.213	35.054.791.138	35.054.791.138
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.842.143.007</b>	<b>115.842.143.007</b>	<b>121.461.065.374</b>	<b>121.461.065.374</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC** (tiếp theo)

**15.2 Người mua trả tiền trước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	98.930.081.499	78.886.292.658
Các bên liên quan trả tiền trước	-	12.925.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.930.081.499</b>	<b>78.899.217.658</b>
Dài hạn		
Người mua trả tiền trước	193.380.600.481	193.380.600.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>193.380.600.481</b>	<b>193.380.600.481</b>
	<b>292.310.681.980</b>	<b>272.279.818.139</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	85.269.680.216	65.754.097.396
<i>Khu văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì</i>	204.928.739.348	204.842.845.350
<i>Các dự án khác</i>	2.112.262.416	1.682.875.393

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	108.923.754.551	65.513.318.710	(77.928.237.555)	96.508.835.706
Thuế giá trị gia tăng	94.966.730.185	78.134.244.988	(137.696.490.623)	35.404.484.550
Thuế thu nhập cá nhân	9.562.972.014	2.670.466.431	(8.199.770.920)	4.033.667.525
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	167.726.530	42.597.931.239	(42.597.930.739)	167.727.030
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.621.183.280</b>	<b>188.915.961.368</b>	<b>(266.422.429.837)</b>	<b>136.114.714.811</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	581.083.637.806	445.165.067.414
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	681.030.128.969	602.101.014.802
Trích trước chi phí bảo lãnh hợp đồng (**)	49.500.000.000	49.500.000.000
Trích trước các khoản phạt	29.046.374.914	26.050.926.882
Trích trước chi phí xây dựng	16.473.567.096	16.022.978.636
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.479.611.177	5.316.507.485
Các khoản khác	1.540.182.500	1.769.936.590
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.360.153.502.462</u></b>	<b><u>1.145.926.431.809</u></b>

(\*) Trong chi phí lãi vay phải trả trên bao gồm khoản lãi vay với số tiền là 543,9 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn trả. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa thanh toán các khoản lãi vay đến hạn đó và đang trong quá trình làm việc với các ngân hàng liên quan để cơ cấu lại khoản nợ lãi vay này.

(\*\*) Theo hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 181212/HĐCT-TS/TCB ngày 6 tháng 5 năm 2013 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, Công ty có nghĩa vụ đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác cho hợp đồng vay ký kết giữa Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico, công ty con của Công ty, với giá trị đảm bảo tối đa là 49.500.000.000 đồng Việt Nam. Công ty đã ghi nhận khoản bảo lãnh này do Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico đã không thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả (i)	148.562.910.000	148.562.910.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	46.715.877.958	53.711.842.307
Phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (ii)	24.000.000.000	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (iii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Các khoản phải trả khác	23.100.219.077	16.380.586.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>255.463.251.091</b>	<b>255.739.582.765</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	594.598.369.327	598.075.436.000
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của khách hàng (iv)	159.378.372.200	159.001.852.200
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng (iv)	185.413.380.771	75.906.207.500
Các khoản đặt cọc	2.521.908.800	2.316.276.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>941.912.031.098</b>	<b>835.299.772.500</b>

- (i) Theo Nghị Quyết đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 3 tháng 6 năm 2013, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2015 ngày 26 tháng 4 năm 2015, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án trả số cổ tức còn lại bằng việc phát hành 14.856.291 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phiếu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục xin phê duyệt từ cơ quan Nhà nước về việc trả cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên.
- (ii) Đây là khoản tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam đã thanh toán cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 5). Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này vào ngày 28 tháng 1 năm 2016.
- (iii) 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 - 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 đồng Việt Nam.
- (iv) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ**

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn					
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	19.1	103.463.747.906	-	177.405.976.149	280.869.724.055
Vay ngắn hạn	19.2	15.262.292.511	-	3.603.475.247	18.865.767.758
Vay dài hạn đến hạn trả	19.3	822.563.000.000	150.000.000.000	-	672.563.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>941.289.040.417</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>181.009.451.396</b>	<b>972.298.491.813</b>
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	19.3	178.107.294.436	315	150.000.000.000	328.107.294.121
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>178.107.294.436</b>	<b>315</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>328.107.294.121</b>

**19.1 Trái phiếu ngắn hạn phát hành**

Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số dư cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị	103.463.747.906	Lãi suất 11%/năm	30 tháng 9 năm 2015	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội
		<b>103.463.747.906</b>			

Khoản trái phiếu này đã đến hạn thanh toán ngày 31 tháng 12 năm 2012. Vào ngày 29 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký biên bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị về việc gia hạn thanh toán cho khoản trái phiếu trên đến ngày 30 tháng 9 năm 2015. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho các khoản vay đến hạn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**19.2 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	15.262.292.511	Gồm một số kế ước nhận nợ, thời hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 3 năm 2016	Điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau của bên cho vay + biên độ (theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở lãi suất thị trường tại từng thời điểm)	Quyền khai thác các lô đất độc lập TT72, 73, 74, 75, 76 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 8.047 m <sup>2</sup>
	<b><u>15.262.292.511</u></b>			



**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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**19.3 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Ngân hàng	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Thanh toán lãi và gốc vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	3107MSBD D/2012/HD CV	550.000.000.000	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh lãi suất 6 tháng 1 lần bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 24 tháng đến 36 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng
Trong đó: Đến hạn trả		550.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (*)	029/VAB-HN/HDTH	428.107.294.436	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán từ ngày 31/12/2015 đến ngày 2/2/2017. Ngày đến hạn trả lãi cho các khoản vay là 31/12/2015	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B với tổng diện tích 45.423 m <sup>2</sup>
Trong đó: Đến hạn trả		250.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	10/12/KHCN/VAB-SGD/HDTD	22.563.000.000	18% từ thời điểm giải ngân cho đến hết ngày 01/2/2013 và điều chỉnh 6 tháng một lần bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau của bên cho vay + biên độ 6%/năm	Lãi vay và gốc vay được thanh toán sau 8 tháng đến 31 tháng kể từ ngày vay đầu	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B với tổng diện tích 45.423 m <sup>2</sup>
Trong đó: Đến hạn trả		22.563.000.000			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.000.670.294.436</b>			

Trong đó:  
Vay dài hạn đến hạn trả (\*\*)  
Vay dài hạn

822.563.000.000  
178.107.294.436

(\*) Theo phụ lục hợp đồng số 004/VAB-HN/PLHĐTH ngày 24 tháng 11 năm 2014 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Á, lịch trả nợ vay đã được gia hạn và theo đó gốc vay sẽ bắt đầu thanh toán từ ngày 31 tháng 12 năm 2015.

(\*\*) Vay dài hạn đến hạn phải trả bao gồm số tiền 550 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải) và số tiền 122,6 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Á) đã đến hạn thanh toán trong năm. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho các khoản vay đến hạn này.

**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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển (Phân loại lại)	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	(279.147.535.222)	1.631.873.642.498
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	151.036.233.127	151.036.233.127
Số cuối năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	(128.111.302.095)	1.782.909.875.625
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	(128.111.302.095)	1.782.909.875.625
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	230.803.087.676	230.803.087.676
Số cuối năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	102.691.785.581	2.013.712.963.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**20.2 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
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
Vốn góp của các cổ đông khác	636.992.500.000	636.992.500.000	-	636.992.500.000	636.992.500.000	-
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)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.157.637.542.137</b>	<b>1.157.637.542.137</b>	<b>-</b>	<b>1.157.637.542.137</b>	<b>1.157.637.542.137</b>	<b>-</b>

**20.3 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
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>	-	-

**20.4 Cổ phiếu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>958.060</b>	<b>61.161.904.650</b>	<b>958.060</b>	<b>61.161.904.650</b>
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>99.041.940</b>	<b>990.419.400.000</b>	<b>99.041.940</b>	<b>990.419.400.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2014: 10.000 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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**20.5 Quỹ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Quỹ đầu tư và phát triển	745.860.594.064	745.860.594.064
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>753.383.635.583</u></b>	<b><u>753.383.635.583</u></b>

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>832.572.857.283</b>	<b>1.198.363.125.276</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	808.743.417.822	1.177.503.080.794
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	23.829.439.461	20.860.044.482
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	<b>(283.599.806)</b>
Giảm giá hàng bán	-	(283.599.806)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>832.572.857.283</u></b>	<b><u>1.198.079.525.470</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	831.467.330.883	1.197.362.885.470
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	1.105.526.400	716.640.000

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.627.472.778	849.058.699
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.546.554.000	1.962.994.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	10.131.479.744
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.174.026.778</u></b>	<b><u>12.943.532.443</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm đã bán	361.752.072.738	819.419.276.129
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	23.476.526.477	22.571.062.814
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và đầu tư bất động sản	138.800.000.000	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>524.028.599.215</b>	<b>871.990.338.943</b>

**23. 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 bán hàng tại Sàn giao dịch	1.229.803.425	1.069.446.080
Chi phí bán hàng tại Văn phòng Tổng công ty	2.650.854.656	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.880.658.081</b>	<b>1.069.446.080</b>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Lương nhân viên	14.769.090.880	22.026.177.197
Trích trước tiền phạt chậm nộp (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng các khoản phải thu	29.046.374.914	9.406.389.466
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	(14.566.203.555)	20.853.598.925
	22.579.796.794	33.576.329.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.829.059.033</b>	<b>85.862.495.327</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(44.897.377.544)	49.238.344.547
Chi phí tài chính khác	2.437.900	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(44.894.939.644)</b>	<b>49.238.344.547</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	361.752.072.738	819.419.276.129
Chi phí nhân công	26.563.368.518	23.095.623.277
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	7.574.725.421	7.625.553.977
Trích lập dự phòng	124.233.796.445	54.791.614.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.470.778.354	3.693.288.315
Chi phí khác	52.143.574.853	50.296.924.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>579.738.316.329</u></b>	<b><u>958.922.280.350</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm nay là 22% lợi nhuận chịu thuế. Theo Luật sửa đổi thuế TNDN ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế TNDN phổ thông sẽ giảm xuống 20% từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 trở đi.

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.

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	60.338.356.584	52.348.536.752
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.281.179.921	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.619.536.505</u></b>	<b><u>52.348.536.752</u></b>

**26.2 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.

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**26.2 Thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>294.422.624.181</b>	<b>203.384.769.879</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>30.945.912.934</b>	<b>63.869.144.668</b>
Các khoản phạt và dự phòng	50.771.536.246	16.316.538.668
Chi phí không được khấu trừ	138.773.584	49.515.600.000
Chi phí dự phòng đã loại trừ khi tính thuế các năm trước	(14.417.842.896)	-
Cổ tức được chia	(5.546.554.000)	(1.962.994.000)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>325.368.537.115</b>	<b>267.253.914.547</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	274.265.257.201	269.056.204.381
Thu nhập/(lỗ) từ các hoạt động kinh doanh khác	51.103.279.914	(1.802.289.834)
Lỗ năm trước từ hoạt động kinh doanh bất động sản khác chuyển sang	-	(31.109.044.981)
Lỗ năm trước từ các hoạt động kinh doanh khác chuyển sang	(51.103.279.914)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>274.265.257.201</b>	<b>236.144.869.566</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	274.265.257.201	237.947.159.400
Thu nhập/(lỗ) từ các hoạt động kinh doanh khác	-	(1.802.289.834)
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>60.338.356.584</b>	<b>52.348.536.752</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	3.281.179.921	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	108.923.754.551	62.442.209.512
Thuế TNDN đã trả trong năm	(77.928.237.555)	(5.866.991.713)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản trả trước theo tiến độ của người mua trong năm	1.893.782.205	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>96.508.835.706</b>	<b>108.923.754.551</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả	94.615.053.501	108.923.754.551
Thuế TNDN tạm tính phải trả	1.893.782.205	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**26.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

*Lỗi chuyển sang từ năm trước*

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 31/12/2015	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015
2011	2016	55.216.797.161	(51.103.279.914)	-	4.113.517.247
2012	2017	263.797.992.418	(188.836.287.007)	-	74.961.705.411
2013	2018	65.573.850.204	-	-	65.573.850.204
2014	2019	1.802.289.834	-	-	1.802.289.834
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>386.390.929.617</b>	<b>(239.939.566.921)</b>	<b>-</b>	<b>146.451.362.696</b>

(1) Các khoản lỗ tính thuế ước tính cho năm 2013 và 2014 của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

STT	Tên công ty/cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Công ty con
3	Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
8	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
12	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn
13	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí dịch vụ	1.569.028.730	1.120.179.566
	Bù trừ công nợ	2.175.618.000	-
	Thanh toán hợp đồng hợp tác đầu tư	2.610.035.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý, dịch vụ thu hộ	7.123.649.744	11.600.146.074
	Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi	26.980.929.236	27.941.979.562
	Thanh toán phí quản lý	3.000.000.000	8.505.864.211
	Doanh thu cho thuê kiosk	1.105.526.400	716.640.000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Cho vay	2.087.170.970	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn giám sát	865.394.231	757.434.007
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Cho vay	1.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Sudico Hoà Bình	Phí dịch vụ	803.236.364	803.236.364
	Thanh toán công nợ	4.346.949.371	-
	Hạch toán chuyển Dự án Trần Hưng Đạo từ Văn phòng Công ty	-	26.547.230.354

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 2015, Công ty đã trích lập 3,3 tỷ đồng Việt Nam cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 17,7 tỷ đồng Việt Nam). 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. 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:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Cho thuê Kios	3.276.504.000	3.276.504.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios	354.971.849	1.121.429.760
Công ty Cổ phần Sudico Dịch vụ	Phí dịch vụ	-	6.463.111.480
		<b>6.837.475.849</b>	<b>14.067.045.240</b>
<b>Trả trước cho người bán</b> (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí dịch vụ Khác	2.570.051.389 66.463.000	2.557.870.400 66.463.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Ứng trước cung cấp dịch vụ	115.000.000	115.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	1.855.228.075	1.844.773.275
		<b>4.606.742.464</b>	<b>4.584.106.675</b>
<b>Phải thu khác</b> (Thuyết minh số 7)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	3.989.450.000
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Phần vốn góp vượt giá trị tài sản	-	19.950.927.344
	Cho vay	-	8.485.373.840
	Công nợ nhà thầu	-	1.261.502.500
	Tiền lãi vay	-	432.542.368
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Công nợ bàn giao	39.497.235.613	39.362.235.613
	Cho vay	4.272.808.383	4.272.808.383
	Phải thu khác	1.597.117.287	597.117.287
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phải thu khác	-	8.002.900
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cho vay không lãi	942.385.000	917.385.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cho vay tín chấp không lãi	1.632.123.000	1.607.123.000
		<b>52.097.919.283</b>	<b>80.884.468.235</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</b>			
<i>Dài hạn</i>			
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phải thu bàn giao Dự án Bắc Trần Hưng Đạo	26.691.174.648	26.555.650.828
		<b>26.691.174.648</b>	<b>26.555.650.828</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Cho vay tín chấp không lãi	17.188.888.000	17.188.888.000
		<b>17.188.888.000</b>	<b>17.188.888.000</b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 15.1)</b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Giá trị xây dựng	1.823.909.433	2.380.775.329
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	2.097.141.767	2.282.844.820
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ Cung cấp dịch vụ trồng cây xanh và bảo vệ trụ sở công ty	17.325.638.807 -	26.176.492.579 97.799.760
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Giá trị xây dựng	2.730.453.541	2.730.453.541
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí dịch vụ	923.269.665	1.386.425.109
		<b>24.900.413.213</b>	<b>35.054.791.138</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 17)</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý dịch vụ tòa nhà HH3	1.479.611.177	5.316.507.485
		<b>1.479.611.177</b>	<b>5.316.507.485</b>

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả khác</b> (Thuyết minh số 18)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi Phí ủy quyền	12.034.500.000 19.997.135.936	12.034.500.000 19.997.135.936
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Phải trả tiền hợp tác đầu tư Quỹ khen thưởng, phúc lợi Phải thu khác	1.600.000.000 6.702.120.000 91.238.000	1.600.000.000 6.702.120.000 161.238.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ Quỹ khen thưởng, phúc lợi Trả hộ cho Công ty Các khoản phải trả khác	3.202.191.500 - - -	1.773.420.000 4.007.118.609 3.913.596.063 143.013.699
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.992.522	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Các khoản phải trả, phải nộp khác	66.700.000	66.700.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.004.200.000	2.004.200.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho dự án Khu đô thị Nam An Khánh	-	300.000.000
		<b>46.715.877.958</b>	<b>53.711.842.307</b>
<i>Dài hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư (*)	392.277.436.000	394.877.436.000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi	194.505.757.340	197.741.000.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	7.815.175.987	5.457.000.000
		<b>594.598.369.327</b>	<b>598.075.436.000</b>
		<b>641.314.247.285</b>	<b>651.787.278.307</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

(\*) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư 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, Công ty và Công ty TNHH Sudico Thăng Long sẽ hợp tác đầu tư để triển khai thực hiện dự án cao tầng CT1 và dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh. Theo đó, Công ty TNHH Sudico Thăng Long sẽ góp vốn theo tiến độ cho Công ty để thực hiện các hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty TNHH Sudico Thăng Long đã trả trước cho Công ty số tiền là 394 tỷ đồng Việt Nam.

Theo các Quyết định số 08/QĐ-CT-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012 và số 75/QĐ-CT-HĐQT ngày 20 tháng 7 năm 2012, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định chấm dứt việc hợp tác đầu tư nêu trên với Công ty TNHH Sudico Thăng Long. Công ty đang thu xếp để hoàn trả khoản tiền góp vốn đầu tư của Công ty TNHH Sudico Thăng Long.

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	4.558.365.960	4.313.130.441
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.558.365.960</b>	<b>4.313.130.441</b>

**28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết liên quan đến trái phiếu phát hành và vay của Công ty**

Như được trình bày tại Thuyết minh số 19 và Thuyết minh số 17, các khoản gốc vay và lãi vay đã đến hạn thanh toán với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải với tổng số tiền lần lượt là 826 tỷ và 543,9 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu, gốc vay và lãi vay đến hạn này.

Theo hợp đồng mua bán trái phiếu với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội là tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này.

Theo hợp đồng vay số 029/VAB-HN/HĐTH với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất TT154, 155, 156, 131, 130, 129, 128, 127, 45, 46, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119 là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

Theo hợp đồng vay số 3107MSBDD/2012/HĐCV với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam, toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. 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-Mễ 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 – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty đã thực hiện việc bàn giao tạm thời lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie.

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 - 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 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 – 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 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 – Mễ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

*Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh*

Theo các Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 7 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và số 2796/2011/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch của Khu Đô thị Nam An Khánh, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại các lô đất TH1, TH2 và TH3 để xây dựng trường nhà trẻ, tiểu học và trung học cơ sở. Bên cạnh đó, Công ty cũng phải triển khai thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Viện Khoa học Công nghệ Quân sự.

Theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 21.362 m<sup>2</sup> 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng với số tiền là khoảng 1.059 tỷ đồng Việt Nam.

Để đảm bảo mặt bằng giá bán đất trong Khu Đô thị Nam An Khánh, ngày 15 tháng 1 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đã ký Phụ lục số 3 của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật của Dự án "Khu Đô thị Nam An Khánh" số 01/2013/HĐCNQSDĐ ngày 18 tháng 12 năm 2013. Theo Phụ lục này, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2013, Công ty có quyền vào bất cứ thời điểm nào gửi văn bản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đề nghị chuyển nhượng lại hoặc hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng Khu đất với diện tích là 31.044 m<sup>2</sup> mà Công ty đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu trong năm 2013. Đồng thời, cũng trong thời hạn nêu trên, nếu đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất trong Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh theo hình thức kinh doanh bán lẻ ("Đơn giá bán lẻ trung bình") thấp hơn 15.000.000/m<sup>2</sup> và/hoặc một số điều kiện khác, Công ty sẽ phải trả thêm hoặc phải bổ sung thêm diện tích đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu được tính bằng 15.000.000 đồng Việt Nam trừ Đơn giá bán lẻ trung bình nhân với diện tích Khu đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. 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, kios theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	18.304.014.149	13.131.135.760
Trên 1 - 5 năm	13.183.305.274	7.557.440.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.487.319.423</u></b>	<b><u>20.688.575.760</u></b>

**Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng	480.627.472.153	578.545.050.104
Dự án Khu Đô thị Văn La, Văn Khê	193.713.116.845	199.744.231.535
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>674.340.588.998</u></b>	<b><u>778.289.281.639</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm nay do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

Mã số		Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Phân loại lại)
	<b>Bảng cân đối kế toán riêng</b>			
121	Chứng khoán kinh doanh	67.070.600.000	103.573.600.000	170.644.200.000
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(*)	(118.434.600.000)	(118.434.600.000)
129	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(67.070.600.000)	67.070.600.000	(**)
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	75.072.152.961	(34.971.263.535)	40.100.889.426
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(*)	17.188.888.000	17.188.888.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	127.376.972.427	(18.884.038.348)	108.492.934.079
155	Tài sản ngắn hạn khác	24.860.500.480	(24.860.500.480)	-
141	Hàng tồn kho	4.101.084.864.819	(1.648.169.177.688)	2.452.915.687.131
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(174.666.056.945)	174.666.056.945	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn	(*)	34.971.263.535	34.971.263.535
216	Phải thu dài hạn khác	(*)	26.555.650.828	26.555.650.828
241	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	(*)	1.473.503.120.743	1.473.503.120.743
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	202.764.302.732	(20.000.000.000)	182.764.302.732
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(*)	255.677.970.000	255.677.970.000
258	Đầu tư dài hạn khác	339.251.570.000	(339.251.570.000)	-
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(192.102.320.599)	51.364.000.000	(140.738.320.599)
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	272.279.818.139	(193.380.600.481)	78.899.217.658
319	Phải trả ngắn hạn khác	1.089.023.078.465	(833.283.495.700)	255.739.582.765
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	(*)	193.380.600.481	193.380.600.481
337	Phải trả dài hạn khác	2.464.134.425	832.835.638.075	835.299.772.500
342	Dự phòng phải trả dài hạn	(*)	447.857.625	447.857.625
418	Quỹ đầu tư phát triển	652.367.829.071	93.492.764.993	745.860.594.064
418	Quỹ dự phòng tài chính	93.492.764.993	(93.492.764.993)	(**)

(\*) Các chỉ tiêu mới của Bảng cân đối kế toán riêng theo Thông tư 200.

(\*\*) Các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán riêng không còn được trình bày theo Thông tư 200.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. 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 24 tháng 3 năm 2016