

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



**EY**

Building a better  
working world

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 56

107-C  
SUN  
M  
JH  
P.F.

# 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 được cấp 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 Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Văn Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2017
Ông Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2017
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### 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	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2017
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Khắc Viên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Dân	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.

# 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018



**Building a better  
working world**

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

Tel : + 84 4 3831 5100  
Fax: + 84 4 3831 5090  
ey.com

Số tham chiếu: 60837769/19316643-HN

## **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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 7 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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


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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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



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



Phùng Mạnh Phú  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.850.808.230.581</b>	<b>3.846.533.813.212</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>78.548.295.148</b>	<b>222.182.614.801</b>
111	1. Tiền		65.211.068.512	47.180.330.382
112	2. Các khoản tương đương tiền		13.337.226.636	175.002.284.419
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>24.199.994.149</b>	<b>17.884.579.999</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	17.817.000.000	25.317.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(13.333.630.000)	(16.487.420.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		19.716.624.149	9.054.999.999
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>360.807.705.761</b>	<b>923.449.381.317</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	322.760.010.553	762.713.971.983
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	74.862.113.983	205.646.924.940
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	89.893.536.415	87.518.573.861
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(126.707.955.190)	(132.430.089.467)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>3.305.585.263.349</b>	<b>2.659.753.333.833</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.310.276.135.025	2.708.251.607.184
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(48.498.273.351)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>81.666.972.174</b>	<b>23.263.903.262</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	23.463.239.776	21.399.261.085
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	58.004.841.658	1.652.854.655
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		198.890.740	211.787.522



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.433.834.385.603</b>	<b>2.122.577.350.447</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>101.978.768.735</b>	<b>101.978.768.735</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	34.908.168.735	34.908.168.735
216	2. Phải thu dài hạn khác	31	67.070.600.000	67.070.600.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>51.724.787.671</b>	<b>54.733.736.076</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	50.842.404.049	53.831.768.322
222	Nguyên giá		111.605.907.145	109.250.901.998
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(60.763.503.096)	(55.419.133.676)
227	2. Tài sản cố định vô hình		882.383.622	901.967.754
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(116.828.429)	(97.244.297)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>19.069.145.311</b>	<b>20.431.227.126</b>
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	34.052.045.217
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.982.899.906)	(13.620.818.091)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.080.746.418.494</b>	<b>1.742.273.237.723</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	2.050.422.279.127	1.719.460.907.794
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	30.324.139.367	22.812.329.929
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>165.946.797.745</b>	<b>187.157.082.397</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		127.857.049.953	131.350.048.778
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		55.493.000.000	87.527.970.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(17.403.252.208)	(31.720.936.381)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>14.368.467.647</b>	<b>16.003.298.390</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	1.552.406.437	3.391.562.979
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	12.816.061.210	12.611.735.411
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.284.642.616.184</b>	<b>5.969.111.163.659</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.009.205.692.752</b>	<b>3.856.852.830.933</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.575.384.456.109</b>	<b>2.527.123.834.875</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	102.161.130.803	134.883.381.423
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	306.635.326.003	170.264.391.231
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	74.837.350.832	51.924.983.059
314	4. Phải trả người lao động		24.423.750.959	25.634.504.838
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	883.435.904.768	1.058.123.137.449
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		962.769.271	1.521.026.445
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	732.267.807.641	337.169.951.116
320	8. Vay ngắn hạn	20	385.093.285.250	712.443.167.219
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	65.567.130.582	35.159.292.095
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.433.821.236.643</b>	<b>1.329.728.996.058</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	220.431.399.481	220.431.399.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.479.498.240	1.232.915.200
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	961.215.101.183	956.611.820.638
338	4. Vay dài hạn	20	249.250.000.000	150.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.445.237.739	1.452.860.739
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.275.436.923.432</b>	<b>2.112.258.332.726</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.275.436.923.432</b>	<b>2.112.258.332.726</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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		219.017.196.787	219.017.196.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	22.5	749.270.472.555	749.197.856.410
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	22.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		335.194.328.436	182.221.679.495
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		203.938.550.119	3.228.507.321
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		131.255.778.317	178.993.172.174
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	25.593.788.785	15.460.463.165
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.284.642.616.184</b>	<b>5.969.111.163.659</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	45.997.833.084	514.269.421.235
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(66.163.529.843)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	(20.165.696.759)	514.269.421.235
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	206.130.406.755	(266.827.901.655)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		185.964.709.996	247.441.519.580
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	11.371.364.286	8.769.622.283
22	7. Chi phí tài chính	26	22.817.004.350	20.827.709.586
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Lỗ trong công ty liên kết	14.1	(3.492.998.825)	(3.396.348.381)
25	9. Chi phí bán hàng	27	(5.846.011.156)	(6.273.507.759)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(40.839.555.838)	(36.647.030.227)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		169.974.512.813	230.721.965.082
31	12. Thu nhập khác	28	12.688.983.519	5.055.612.249
32	13. Chi phí khác	28	(3.977.109.593)	(7.304.850.062)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	28	8.711.873.926	(2.249.237.813)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		178.686.386.739	228.472.727.269
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(36.163.494.207)	(49.742.493.530)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	204.325.798	1.747.213.357

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		142.727.218.330	180.477.447.096
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	131.255.778.317	178.993.172.174
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	11.471.440.013	1.484.274.922
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	1.325	1.527
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	1.325	1.527

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>178.686.386.739</b>	<b>228.472.727.269</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		6.726.035.367	8.507.692.061
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(338.896.552.975)	(31.645.796.497)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	307.973.397
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.514.380.977)	(4.410.853.823)
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	(21.939.624.524)
<b>08</b>	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(170.998.511.846)</b>	<b>179.292.117.883</b>
	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		512.024.719.612	(252.407.889.939)
09	Tăng hàng tồn kho		(689.471.142.420)	(44.828.021.700)
10	Tăng các khoản phải trả		503.763.086.666	434.135.156.028
11	Tăng chi phí trả trước		(224.822.149)	(4.703.392.331)
12	Tiền lãi vay đã trả		(111.952.315.362)	(316.915.675.351)
13	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(11.686.271.765)	(107.402.005.503)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		(7.012.720.803)	(8.692.387.281)
16				
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>24.442.021.933</b>	<b>(121.522.098.194)</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		(3.184.232.727)	(687.824.007)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	73.636.364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(10.661.624.150)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(1.661.657.430)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		113.634.569.983	175.643.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.711.297.277	4.759.500.361
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>110.500.010.383</b>	<b>178.126.655.288</b>

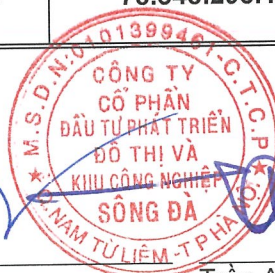
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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		484.343.285.250	560.200.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(712.443.167.219)	(499.046.085.682)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông công ty mẹ và cổ đông thiểu số		(50.476.470.000)	(955.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần/(sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		<b>(278.576.351.969)</b>	<b>60.198.414.318</b>
50	(Giảm)/tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		<b>(143.634.319.653)</b>	<b>116.802.971.412</b>
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		<b>222.182.614.801</b>	<b>105.379.643.389</b>
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	<b>78.548.295.148</b>	<b>222.182.614.801</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ 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 được cấp 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 514 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 513).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 9 công ty con, bao gồm:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	Số nhà 93, tổ 2, đường Chi Lăng, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị Nam An Khánh, thôn Yên Lũng, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	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
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sù Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản
6	Công ty TNHH Sudico Miền Nam (**)	100%	100%	Số 77, đường Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh	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
7	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	51%	51%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội	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
8	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (***)	100%	100%	Tòa nhà H1, đồi Yên Ngựa, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, nhà hàng, dịch vụ lưu trú, xây dựng nhà
9	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường; thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; quản lý dự án, giám sát thi công, thi công xây dựng các công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng và nội, ngoại thất công trình

(\*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

(\*\*) Thực hiện Nghị quyết số 120/NQ-CT-HĐQT ngày 24 tháng 10 năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 31/10/2017/HĐCN ngày 31 tháng 10 năm 2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Phúc để chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất.

(\*\*\*) Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty và các công ty con thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. .

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 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 và các công ty con, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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)

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 *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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa 25 năm

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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.

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 24 đến 30 tháng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Chi phí sửa chữa lớn;
- ▶ Công cụ và dụng cụ; và
- ▶ Các chi phí khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được ghi ngay vào chi phí sản xuất, kinh doanh (nếu giá trị nhỏ) hoặc được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm (nếu giá trị lớn). Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### **3.12 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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.

#### **3.14 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 và các công ty con 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 và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

#### 3.15 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/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 và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con.

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 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 hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.18 Ghi nhận giá vốn chuyển nhượng đất và tài sản trên đất/căn hộ

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà hoặc các chi phí có thể 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 *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 ước tính được 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.

#### 3.20 *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 hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 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.
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.21 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thông tin bộ phận (tiếp theo)

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 và các công ty con, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con. Do vậy, Ban Giám đốc giả định rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

#### 3.22 Các bên liên quan

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

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	13.098.917.420	1.489.901.658
Tiền gửi ngân hàng	52.112.151.092	45.690.428.724
Các khoản tương đương tiền (*)	13.337.226.636	175.002.284.419
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.548.295.148</b>	<b>222.182.614.801</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại với thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và có lãi suất tiền gửi từ 4% đến 6%/năm.

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

#### 5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Chứng khoán kinh doanh:</b>						
<b>Cổ phiếu</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>4.483.370.000</b>	<b>(13.333.630.000)</b>	<b>25.317.000.000</b>	<b>8.829.580.000</b>	<b>(16.487.420.000)</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	15.829.000.000	3.957.250.000	(11.871.750.000)	15.829.000.000	3.482.380.000	(12.346.620.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	-	-	-	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	526.120.000	(1.461.880.000)	1.988.000.000	526.120.000	(1.461.880.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>4.483.370.000</b>	<b>(13.333.630.000)</b>	<b>25.317.000.000</b>	<b>8.829.580.000</b>	<b>(16.487.420.000)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 4 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,3% đến 8%/năm.

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	319.554.010.553	759.311.411.983
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper)</i>	82.486.292.874	473.384.543.060
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam</i>	39.909.600.000	43.909.600.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	42.792.772.082	53.041.720.000
<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>	121.681.844.625	156.292.047.951
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.206.000.000	3.402.560.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>322.760.010.553</b>	<b>762.713.971.983</b>
Trong đó:		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	283.682.401.829	724.751.281.927
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	21.558.356.345	21.736.357.245
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	17.519.251.479	16.226.332.811
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(60.162.470.177)	(69.191.803.754)

**6.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán	74.862.113.983	205.646.924.940
<i>Tổng Công ty 789</i>	24.080.454.874	-
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu</i>	-	150.000.000.000
<i>Công ty TNHH Một thành viên Công trình Giao thông Sông Đà</i>	-	16.548.929.000
<i>Các khoản trả trước khác</i>	50.781.659.109	39.097.995.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.862.113.983</b>	<b>205.646.924.940</b>
Dự phòng khoản trả trước khó đòi	(775.902.407)	(775.902.407)
<b>Dài hạn</b>		
Trả trước cho người bán	34.908.168.735	34.908.168.735
<i>Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức</i>	29.008.168.735	29.008.168.735
<i>Các khoản trả trước khác</i>	5.900.000.000	5.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.908.168.735</b>	<b>34.908.168.735</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	59.374.548.788	66.545.535.170
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình (*)	13.612.153.000	-
Phải thu các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	4.156.250.000	4.156.250.000
Phải thu khác	12.750.584.627	16.816.788.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.893.536.415</b>	<b>87.518.573.861</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(65.769.582.606)	(62.462.383.306)

(\*) Trong năm, Công ty đã bàn giao diện tích đất còn lại của Dự án Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình theo Quyết định thu hồi đất số 1484/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành ngày 14 tháng 8 năm 2017 và được bồi hoàn với số tiền là 13,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã phải thu khoản bồi hoàn cho chi phí phát sinh nêu trên từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình.

**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	42.792.772.082	15.696.912.082	53.041.720.000	25.945.860.000
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
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	18.510.004.000	15.656.653.000	27.860.068.000	25.006.717.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	96.256.476.661	24.113.898.443	106.271.317.077	28.406.604.582
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.741.503.715</b>	<b>84.033.548.525</b>	<b>240.355.356.049</b>	<b>107.925.266.582</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.310.222.144.979	(4.690.871.676)	2.708.177.806.313	(48.498.273.351)
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	3.116.436.741.377	-	2.397.256.898.562	-
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì</i>	176.253.702.368	-	176.133.342.502	-
<i>Dự án Nhà máy gạch (*)</i>	-	-	115.611.889.225	(43.883.687.615)
<i>Các dự án khác</i>	17.531.701.234	(4.690.871.676)	19.175.676.024	(4.614.585.736)
Công cụ, dụng cụ	53.990.046	-	73.800.871	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.310.276.135.025</b>	<b>(4.690.871.676)</b>	<b>2.708.251.607.184</b>	<b>(48.498.273.351)</b>

(\*) Đây là chi phí phát triển Dự án Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico, công ty con của Công ty, làm chủ đầu tư. Toàn bộ các tài sản thuộc Dự án Nhà máy gạch này đã được thế chấp cho các khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam. Trong năm, Công ty và công ty con này đã ghi giảm toàn bộ chi phí phát triển Dự án Nhà máy gạch này do các tài sản tương ứng của Nhà máy gạch (bao gồm dây chuyền, quyền sử dụng đất và một số tài sản khác có liên quan) đều đã bị các Ngân hàng này thu giữ và thanh lý, hoặc đang trong quá trình thanh lý, để thu hồi các khoản vay. Trên cơ sở sở đó, Công ty và công ty con này cũng đã ghi giảm nghĩa vụ đối với các khoản vay tương ứng (Thuyết minh số 20).

Như được trình bày tại Thuyết minh số 19 và 20, các hạng mục tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác kinh doanh và các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

- (i) 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 48.791 m<sup>2</sup> đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.
- (ii) 63.641 m<sup>2</sup> đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m<sup>2</sup>; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m<sup>2</sup> và các lô đất thấp tầng với diện tích 9.430 m<sup>2</sup> tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
- (iii) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân bao gồm tài sản phát sinh của 10.984m<sup>2</sup> đất nhà liền kề có vườn, tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>							
Số đầu năm	82.984.844.778	1.644.161.950	20.759.955.250	3.135.386.064	726.553.956	109.250.901.998	
Mua trong năm	-	-	3.188.905.454	-	-	3.188.905.454	
Giảm khác	(833.900.307)	-	-	-	-	(833.900.307)	
Số cuối năm	82.150.944.471	1.644.161.950	23.948.860.704	3.135.386.064	726.553.956	111.605.907.145	
<b>Trong đó:</b>							
Đã khấu hao hết	1.371.640.828	897.858.226	6.849.986.806	2.060.160.897	76.088.475	11.255.735.232	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Số đầu năm	34.880.576.311	1.244.449.351	15.693.573.975	2.936.956.245	663.577.794	55.419.133.676	
Khấu hao trong năm	3.864.738.781	157.503.868	1.176.425.974	86.377.800	59.322.997	5.344.369.420	
Số cuối năm	38.745.315.092	1.401.953.219	16.869.999.949	3.023.334.045	722.900.791	60.763.503.096	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	48.104.268.467	399.712.599	5.066.381.275	198.429.819	62.976.162	53.831.768.322	
Số cuối năm	43.405.629.379	242.208.731	7.078.860.755	112.052.019	3.653.165	50.842.404.049	

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15 đến tầng 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuế đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: VND*

*Nhà cửa, vật kiến trúc*

<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	<u>34.052.045.217</u>
Số cuối năm	<u>34.052.045.217</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	13.620.818.091
Khấu hao trong năm	<u>1.362.081.815</u>
Số cuối năm	<u>14.982.899.906</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>20.431.227.126</u>
Số cuối năm	<u>19.069.145.311</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

## 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</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	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830	811.863.760.885
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	482.541.881.323	482.541.881.323	474.349.140.757	474.349.140.757
Dự án Tiến Xuân	147.256.805.409	147.256.805.409	139.816.761.238	139.816.761.238
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	100.736.146.486	100.736.146.486	100.634.586.577	100.634.586.577
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	84.738.971.480	84.738.971.480	84.689.686.908	84.689.686.908
Dự án Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình (ii)	-	-	35.188.315.126	35.188.315.126
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	7.533.390.945	7.533.390.945	7.521.390.945	7.521.390.945
Dự án Mở rộng Phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	119.085.265.654	119.085.265.654	44.119.750.087	44.119.750.087
Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam (ii)	21.277.515.271	-	21.277.515.271	21.277.515.271
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>2.071.699.794.398</u>	<u>2.050.422.279.127</u>	<u>2.016.126.964.739</u>	<u>1.719.460.907.794</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

**12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp theo)**

- (i) Trong năm, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng lớn hơn giá gốc của Dự án này. Theo đó, Công ty đã hoàn nhập toàn bộ dự phòng giảm giá hàng tồn kho trích lập cho Dự án này trong các năm trước đây với số tiền là 296,66 tỷ VND (*Thuyết minh số 25*).
- (ii) Trong năm, Công ty đã bàn giao diện tích đất còn lại của Dự án Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình theo Quyết định thu hồi đất số 1484/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành ngày 14 tháng 8 năm 2017. Theo đó, Công ty đã ghi giảm toàn bộ chi phí phát sinh còn lại của Dự án này, đồng thời ghi nhận phải thu khoản bồi hoàn cho chi phí phát sinh nêu trên từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình với số tiền là 13,6 tỷ VND.
- (iii) Trong năm, Ban Giám đốc xác định sẽ không tiếp tục thực hiện Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam và không thu hồi được giá trị đầu tư nên đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho toàn bộ chi phí phát sinh cho Dự án này.

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 con đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và đã trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

**12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng	30.297.173.574	21.621.220.272
Dự án khác	26.965.793	1.191.109.657
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.324.139.367</u></b>	<b><u>22.812.329.929</u></b>

**13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 50,6 tỷ VND (năm 2016: 154,4 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình của Công ty và các công ty con.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	
Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	127.857.049.953	131.350.048.778	131.350.048.778	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	55.493.000.000	87.527.970.000	(31.720.936.381)	55.807.033.619
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>183.350.049.953</b>	<b>165.946.797.745</b>	<b>218.878.018.778</b>	<b>187.157.082.397</b>

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số cổ phần	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phần	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	735.000	100.695.503.107	735.000	104.188.501.932
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung (*)	44,20%	4.420.000	17.226.767.409	4.420.000	17.226.767.409
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33%	1.000.000	9.934.779.437	1.000.000	9.934.779.437
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn (**)	-	-	-	600.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>127.857.049.953</b>		<b>131.350.048.778</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-HĐQT ngày 15 tháng 3 năm 2017, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung đã thông qua phương án giải thể công ty này. Hiện tại, công ty liên kết này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

(\*\*) Ngày 14 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn đã tăng vốn điều lệ lên 31,8 tỷ VND. Tuy nhiên, Công ty không tăng phần vốn cổ phần đã góp và theo đó, tỷ lệ sở hữu trong công ty này đã giảm xuống 18,87%. Do Công ty không còn kiểm soát Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn, Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào công ty này thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu năm	6.000.000.000	14.876.626.411	44.200.000.000	175.076.626.411
- Giảm do chuyển sang đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(6.000.000.000)	-	-	(6.000.000.000)
Số cuối năm	-	114.876.626.411	44.200.000.000	169.076.626.411
<b>Phần sở hữu trong lợi nhuận/(lỗ) sau ngày mua</b>				
Số đầu năm	(6.000.000.000)	(10.688.124.479)	(26.973.232.591)	(43.726.577.633)
- Giảm do chuyển sang đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000
- Phần lỗ trong năm	-	(3.492.998.825)	-	(3.492.998.825)
Số cuối năm	-	(14.181.123.304)	(26.973.232.591)	(41.219.576.458)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	-	104.188.501.932	17.226.767.409	131.350.048.778
Số cuối năm	-	100.695.503.107	17.226.767.409	127.857.049.953

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

*Thông tin các công ty liên kết*

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)		Địa điểm	Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	-	22,5%	Hòa Bình	Khai khoáng; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Hưng Yên	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33%	33%	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	44,2%	44,2%	Hà Tĩnh	Tư vấn, đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản; kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp và các hoạt động khác theo giấy phép đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị (VND)
<b>Các khoản đầu tư góp vốn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Tây Bắc (ii)	-	-	7,50%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong (i)	15,70%	23.493.000.000	15,70%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare (i)	10,60%	10.000.000.000	10,60%	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (ii)	-	-	-	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu (i)	2,20%	8.800.000.000	2,20%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE (i)	18,90%	7.200.000.000	18,90%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội (ii)	-	-	2,50%	834.970.000
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	18,87%	6.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>55.493.000.000</b>		<b>87.527.970.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(17.403.252.208)		(31.720.936.381)

(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) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu của các đơn vị này.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì (*)	16.469.107.530	16.494.617.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của khách hàng	6.899.828.840	4.759.886.789
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	94.303.406	144.757.074
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.463.239.776</b>	<b>21.399.261.085</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa lớn	1.422.563.845	1.907.578.190
Công cụ, dụng cụ	-	718.253.142
Chi phí trả trước dài hạn khác	129.842.592	765.731.647
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.552.406.437</b>	<b>3.391.562.979</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC** (tiếp theo)

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

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<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>
Phải trả cho người bán	102.161.130.803	102.161.130.803	133.871.298.285	133.871.298.285
- Công ty TNHH MTV Giao thông Sông Đà	12.970.102.744	12.970.102.744	13.901.526.067	13.901.526.067
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	10.661.058.606	10.661.058.606	7.741.171.950	7.741.171.950
- Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	6.668.815.952	6.668.815.952	11.781.897.099	11.781.897.099
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	4.071.612.878	4.071.612.878	11.387.719.909	11.387.719.909
- Phải trả đối tượng khác	67.789.540.623	67.789.540.623	89.058.983.260	89.058.983.260
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	-	1.012.083.138	1.012.083.138
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.161.130.803</b>	<b>102.161.130.803</b>	<b>134.883.381.423</b>	<b>134.883.381.423</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Người mua trả tiền trước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Người mua trả tiền trước	306.329.494.003	169.308.559.231
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31)	305.832.000	955.832.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>306.635.326.003</b>	<b>170.264.391.231</b>
<b>Dài hạn</b>		
Học viện Chính sách và Phát triển (*)	26.757.799.000	26.757.799.000
Người mua trả tiền trước	193.673.600.481	193.673.600.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>220.431.399.481</b>	<b>220.431.399.481</b>
	<b>527.066.725.484</b>	<b>390.695.790.712</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>224.640.220.266</i>	<i>154.874.793.870</i>
<i>Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì</i>	<i>205.267.431.804</i>	<i>204.928.739.348</i>
<i>Chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam (**)</i>	<i>67.296.516.283</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>29.862.557.131</i>	<i>30.892.257.494</i>

(\*) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m<sup>2</sup> đã được giải phóng mặt bằng cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Học viện Chính sách và Phát triển đã ứng trước chi phí cơ sở hạ tầng với số tiền là 26,7 tỷ VND để nhận bàn giao lô đất nêu trên.

(\*\*) Trong năm, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận trả trước chuyển nhượng với số tiền là 67 tỷ đồng từ bên nhận chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.918.894.999	37.966.223.725	(11.686.271.765)	69.198.846.959
Thuế giá trị gia tăng	5.323.209.524	3.936.376.332	(8.308.956.240)	950.629.616
Thuế thu nhập cá nhân	3.516.739.155	2.742.312.613	(1.772.497.646)	4.486.554.122
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	166.139.381	2.064.965.955	(2.029.785.201)	201.320.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.924.983.059</b>	<b>46.709.878.625</b>	<b>(23.797.510.852)</b>	<b>74.837.350.832</b>

*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm	Số khấu trừ trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	1.652.854.655	59.738.593.774	(3.386.606.771)	58.004.841.658
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.652.854.655</b>	<b>59.738.680.589</b>	<b>(3.386.606.771)</b>	<b>58.004.928.473</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (*)	661.459.232.873	741.810.151.906
Chi phí lãi vay phải trả (**)	170.590.387.193	259.937.659.066
Trích trước phạt chậm nộp	29.046.374.914	29.046.374.914
Chi phí xây dựng trích trước	14.562.168.934	22.718.328.321
Các khoản khác	7.777.740.854	4.610.623.242
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>883.435.904.768</b>	<b>1.058.123.137.449</b>

(\*) Đây là chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận từ chuyển nhượng đất tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh.

(\*\*) Các khoản lãi vay phải trả bao gồm:

- ▶ lãi vay phải trả theo hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với số tiền là 39,2 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2018 theo biên bản thỏa thuận ngày 25 tháng 1 năm 2017;
- ▶ lãi trái phiếu phải trả Ngân hàng TMCP Quân đội với số tiền là 68 tỷ VND đã đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo thỏa thuận ngày 15 tháng 11 năm 2016. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thảo luận với Ngân hàng về khoản lãi quá hạn này;
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 45,5 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát (Thuyết minh số 19);
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 16,2 tỷ VND theo hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội; và
- ▶ các khoản lãi vay phải trả khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>			
Cổ tức phải trả	(i)	99.042.280.000	198.083.880.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(ii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên		11.522.700.000	20.877.700.000
Tiền góp vốn dự án của nhà đầu tư	(iii)	50.047.289.829	77.941.962.527
Phải trả hợp tác kinh doanh	(iv)	102.500.000.000	-
Phải trả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	(v)	404.300.000.000	-
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)		22.846.000.000	-
Các khoản phải trả khác		28.925.293.756	27.182.164.533
		<b>732.267.807.641</b>	<b>337.169.951.116</b>
<b>Dài hạn</b>			
Tiền góp vốn của nhà đầu tư	(iii)	648.300.685.187	539.092.701.636
Phải trả hợp tác kinh doanh	(iv)	307.500.000.000	410.000.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)		1.465.521.500	6.293.207.000
Các khoản đặt cọc cho thuê		3.948.894.496	1.225.912.002
		<b>961.215.101.183</b>	<b>956.611.820.638</b>
		<b>1.693.482.908.824</b>	<b>1.293.781.771.754</b>

**TỔNG CỘNG**

- (i) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 31 tháng 5 năm 2017, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 99,04 tỷ đồng. Số cổ tức này chưa được trả cho các cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.
- (ii) 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 13,08 tỷ VND.
- (iii) 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.
- (iv) Theo hợp đồng số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát sẽ tiến hành góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền góp vốn dự kiến là 485 tỷ VND để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty.

Thời gian hợp tác là 5 năm. Số tiền góp vốn sẽ được hoàn trả từ năm 2018 đến năm 2021 với số tiền hoàn trả mỗi lần là 121,25 tỷ VND vào cuối mỗi năm. Công ty sẽ phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát một khoản lãi hàng năm được tính bằng lãi suất huy động 12 tháng thông thường trả sau của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3%/năm và cộng 0,2% giá trị vốn góp/năm. Lãi suất sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho khoản góp vốn này là các khu đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và tại Khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m<sup>2</sup> bao gồm 25.422 m<sup>2</sup> các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT45, TT46, TT131 và 23.369 m<sup>2</sup> khu đất cao tầng CT3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát đã góp vốn với số tiền là 410 tỷ VND, trong đó, 102,5 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2018.

- (v) Trong năm, Công ty đã ký Hợp đồng Chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận trả trước cho việc chuyển nhượng này với số tiền là 404,3 tỷ đồng từ bên nhận chuyển nhượng.

**20. VAY**

Đơn vị tính: VND

		Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Trái phiếu ngắn hạn		70.419.703.692	-	(70.419.703.692)	-
Vay ngân hàng ngắn hạn		550.000.000.000	-	(550.000.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	20.2	91.823.463.527	329.750.000.000	(91.823.463.527)	329.750.000.000
Vay cá nhân	20.1	200.000.000	55.343.285.250	(200.000.000)	55.343.285.250
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>712.443.167.219</b>	<b>385.093.285.250</b>	<b>(712.443.167.219)</b>	<b>385.093.285.250</b>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng dài hạn	20.2	150.000.000.000	429.000.000.000	(329.750.000.000)	249.250.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>150.000.000.000</b>	<b>429.000.000.000</b>	<b>(329.750.000.000)</b>	<b>249.250.000.000</b>

**20.1 Vay cá nhân**

Vay cá nhân là các khoản vay từ các cá nhân phát sinh trong năm của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty này. Các khoản vay này có thời hạn 1 năm với lãi suất là 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.2 Vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Khoản vay	Số cuối năm VND	Lãi suất	Thanh toán	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội <i>Trong đó: Vay đến hạn trả</i>	393.000.000.000  294.750.000.000	Lãi suất cơ sở khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cộng 3,5%/năm.	Thanh toán gốc và lãi vay 3 tháng/lần kể từ ngày 31 tháng 1 năm 2018 đến ngày 25 tháng 1 năm 2019.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất thuộc khu thấp tầng tại Dự án Nam An Khánh và các khoản phải thu từ bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán lô đất cho người mua cuối cùng.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội <i>Trong đó: Vay đến hạn trả</i>	150.000.000.000  35.000.000.000	Gốc vay được trả trong vòng 5 năm, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kỳ thu lãi đầu tiên là 12 tháng từ thời điểm giải ngân, các kỳ tiếp theo là 6 tháng/lần.	Lãi suất huy động tiết kiệm VND khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất (bậc 2) cộng biên độ 3%/năm.	Quyền tài sản phát sinh từ HĐKD giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO) và Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân bao gồm tài sản phát sinh của 34,353 m <sup>2</sup> đất bao gồm 10,984m <sup>2</sup> đất nhà liền kề có vườn tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV – Chi nhánh Hòa Bình	36.000.000.000	Thời hạn trả gốc và lãi vay là 24 tháng.	Lãi suất 11%/năm cho kỳ đầu tiên. Lãi suất đảm bảo chênh lệch giữa lãi suất cho vay và lãi suất tiết kiệm tra sau 12 tháng tối thiểu 4%/năm.	Thửa đất số 957 tại xã Xứ Ngòi, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>579.000.000.000</b>			
<i>Trong đó</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	249.250.000.000			
<i>Vay đến hạn trả</i>	329.750.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)**

Ngoài các khoản vay dài hạn nêu trên, Công ty và Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico, công ty con, còn có các khoản vay sau:

- ▶ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (“Techcombank”) theo hợp đồng 231211/HDTC-TSTL/TCB với số dư gốc vay là 66,7 tỷ VND đã đáo hạn trong năm 2014. Theo Thông báo số 1792/TCB AMC-XLN ngày 13 tháng 4 năm 2015 và Thông báo số 3020/2016/TB-TCB ngày 18 tháng 5 năm 2016, Ngân hàng đã yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với hợp đồng vay này, đồng thời yêu cầu Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico bàn giao tài sản đảm bảo để Ngân hàng tiếp nhận, xử lý thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật. Trong kỳ, Techcombank đã hoàn tất việc thanh lý tài sản đảm bảo đồng thời thỏa thuận với Công ty về việc thay đổi nghĩa vụ bảo lãnh của khoản vay. Theo đó, Công ty đã ghi giảm toàn bộ số dư khoản vay, các nghĩa vụ liên quan và tài sản đảm bảo tương ứng.
- ▶ với Ngân hàng Phát triển Việt Nam theo hợp đồng vay số 111/2010/HDTD DT-NHPT.SGDI với số dư gốc vay là 25.077.737.700 VND đã đáo hạn trong năm 2014. Theo Thông báo số 352/NHPT-SGDI.HB ngày 19 tháng 9 năm 2014 và Thông báo số 1752/NHPT.SGDI-PGDHB ngày 20 tháng 10 năm 2016, Ngân hàng Phát triển Việt Nam đã yêu cầu Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico bàn giao tài sản đảm bảo để Ngân hàng tiếp nhận, xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Theo đó, Công ty cũng đã ghi giảm toàn bộ số dư khoản vay, các nghĩa vụ liên quan và giá trị tài sản đảm bảo tương ứng.

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	35.159.292.095	34.480.500.076
Tăng trong năm	28.088.559.290	9.723.247.653
Phân loại lại từ phải trả khác	9.332.000.000	-
Sử dụng trong năm	<u>(7.012.720.803)</u>	<u>(9.044.455.634)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>65.567.130.582</u></b>	<b><u>35.159.292.095</u></b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.086.734.305	7.523.041.519	13.587.301.013	1.990.458.689.243
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	62.406.320.269	1.484.274.922	180.477.447.096
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	111.122.105	(111.122.105)	-	(9.723.247.653)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.545.720.843)	1.521.914.040	1.521.914.040
- Tặng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	(49.520.970.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(49.520.970.000)	-	-
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(955.500.000)	(955.500.000)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.197.856.410	7.523.041.519	15.460.463.165	2.112.258.332.726
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.197.856.410	7.523.041.519	15.460.463.165	2.112.258.332.726
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	131.255.778.317	142.727.218.330
- Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	72.616.145	-	(72.616.145)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	-	(27.718.458.681)	(28.088.559.290)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(99.041.940.000)	(99.041.940.000)
- Hoãn nhập cổ tức đã công bố (**)	-	-	-	-	-	148.562.910.000	148.562.910.000
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(13.024.550)	(25.538.334)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(955.500.000)	(955.500.000)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.270.472.555	7.523.041.519	335.194.328.436	2.275.436.923.432

(\*) Theo Nghị quyết số 01/BB-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 31 tháng 5 năm 2017, Công ty đã công bố chia cổ tức bằng tiền với tổng số tiền là 99.041.940.000 VND và trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với tổng số tiền là 27,3 tỷ VND.

(\*\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2011, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức 20% bằng tiền là 198.083.880.000 VND, trong đó, Công ty đã tạm ứng 5% cổ tức với số tiền là 49.520.970.000 VND và còn phải trả cổ tức 15% tương ứng với số tiền là 148.562.910.000 VND.

Theo Nghị quyết của 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 thay đổi hình thức chi trả số cổ tức còn lại của năm 2010 bằng việc phát hành 14.856.291 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm 148.562.910.000 đồng bằng cổ tức còn lại chưa chi của năm 2010 cho cổ đông. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn nhập khoản cổ tức đã công bố từ lợi nhuận năm 2010 về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để hoàn thiện thủ tục trả cổ tức bằng cổ phiếu như phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
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	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>-</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>-</b>

**22.3 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	
	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm
<b>Vốn đã góp</b>				
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Số cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>	<b>49.520.630.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**22.4 Cổ phiếu**

	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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND).

**22.5 Quỹ**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư và phát triển	749.270.472.555	749.197.856.410
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>756.793.514.074</b>	<b>756.720.897.929</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	Đơn vị tính: VND					
	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty Cổ phần Sudico Tư vấn	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Tổng cộng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>						
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	4.506.000.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	38.222.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	117.250.000	-	117.250.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(370.100.609)	-	-	(370.100.609)
Quỹ đầu tư phát triển	-	113.247.536	1.017.901.348	1.265.616.235	-	2.396.765.119
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(18.395.424)	(3.813.832.995)	2.147.827.182	(2.624.289.011)	(10.394.267.024)	(14.702.957.272)
	<b>148.204.576</b>	<b>805.414.541</b>	<b>10.145.627.921</b>	<b>16.258.577.224</b>	<b>(1.694.267.024)</b>	<b>25.663.557.238</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>						
Phần (lỗ)/lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	(7.095.371)	(754.795.602)	1.534.920.372	(3.009.269.891)	13.707.680.505	11.471.440.013
	<b>(7.095.371)</b>	<b>(754.795.602)</b>	<b>1.534.920.372</b>	<b>(3.009.269.891)</b>	<b>13.707.680.505</b>	<b>11.471.440.013</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

**24.1 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>45.997.833.084</b>	<b>514.269.421.235</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng (*)</i>	<i>(9.326.064.359)</i>	<i>463.091.038.070</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>55.323.897.443</i>	<i>51.178.383.165</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(66.163.529.843)</b>	<b>-</b>
<i>Giảm giá hàng bán (**)</i>	<i>(66.163.529.843)</i>	<i>-</i>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>(20.165.696.759)</b>	<b>514.269.421.235</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng</i>	<i>(9.326.064.359)</i>	<i>463.091.038.070</i>
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ</i>	<i>55.323.897.443</i>	<i>51.178.383.165</i>
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	<i>(66.163.529.843)</i>	<i>-</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>(20.165.696.759)</i>	<i>514.269.421.235</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(\*) Trong năm, Công ty đã chấm dứt một số hợp đồng mua bán nhà ở thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh với các cá nhân và theo đó Công ty đã ghi giảm doanh thu đã ghi nhận trong các năm trước với số tiền khoảng 17 tỷ VND.

(\*\*) Theo Phụ lục số 8 ký ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật tại "Dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đồng bộ Khu Đô thị mới Nam An Khánh" số 01/2014/HĐCNQSDĐ/SUD-TCD ngày 1 tháng 12 năm 2014 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển TCO Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper), Công ty đã giảm giá trị đất và cơ sở hạ tầng đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Phát triển TCO Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper) với số tiền là 65,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã hạch toán việc giảm giá này trong năm 2017.

**24.2 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	10.277.715.677	4.761.168.114
Cổ tức, lợi nhuận được chia	433.581.600	994.500.000
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	637.205.000	3.005.500.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	22.862.009	8.454.169
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.371.364.286</b>	<b>8.769.622.283</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	6.713.373.910	230.240.653.785
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	48.153.085.050	38.500.127.152
Chi phí phát triển dự án không thu hồi được	21.277.515.271	-
Ghi giảm chi phí phát sinh của Dự án Khu Đô thị Bắc Trần Hưng Đạo và Dự án Bắc Châu Giang	23.924.212.904	-
Giá vốn hàng bán trả lại	(7.619.657.663)	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(298.578.936.227)</u>	<u>(1.912.879.282)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(206.130.406.755)</u></b>	<b><u>266.827.901.655</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ từ việc đánh giá lại phần vốn trong công ty liên kết khi chuyển thành công ty con	-	1.025.934.518
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	307.973.397
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(22.910.419.109)	(22.180.350.001)
Chi phí tài chính khác	93.414.759	18.732.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(22.817.004.350)</u></b>	<b><u>(20.827.709.586)</u></b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân công	3.316.646.772	4.218.848.345
Chi phí khấu hao TSCĐ	354.209.887	497.065.231
Chi phí đồ dùng và vật liệu	302.949.379	164.475.901
Chi phí dịch vụ mua ngoài	684.384.737	583.406.326
Chi phí khác	1.187.820.381	809.711.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.846.011.156</u></b>	<b><u>6.273.507.759</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	23.785.776.528	22.517.106.891
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.682.856.606	4.772.850.405
Chi phí đồ dùng và vật liệu	2.101.141.850	832.197.445
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.670.770.271	4.251.027.581
Trích lập dự phòng	(5.716.031.173)	(7.643.361.021)
Chi phí khác	13.315.041.756	11.917.208.926
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.839.555.838</u></b>	<b><u>36.647.030.227</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>12.688.983.519</b>	<b>5.055.612.249</b>
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	18.000.000	4.959.931.130
Ghi giảm giá trị tài sản thế chấp và nghĩa vụ vay tương ứng (*)	12.662.433.518	-
Thu nhập khác	8.550.001	95.681.119
<b>Chi phí khác</b>	<b>3.977.109.593</b>	<b>7.304.850.062</b>
Phạt chậm thanh toán	3.190.000.000	-
Phạt chậm nộp thuế	201.385.434	7.121.401.438
Chi phí khác	585.724.159	183.448.624
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>8.711.873.926</b>	<b>(2.249.237.813)</b>

(\*) Như trình bày tại Thuyết minh số 20.2, trong năm, Công ty đã ghi giảm giá trị tài sản đảm bảo và các nghĩa vụ vay tương ứng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng đất và tài sản trên đất	643.033.216.140	230.240.653.785
Chi phí nhân công	43.389.340.885	44.679.373.174
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	7.684.761.951	8.507.692.001
Hoàn nhập dự phòng	(309.312.068.131)	(9.556.240.303)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.619.741.241	12.936.754.475
Ghi giảm chi phí phát sinh của Dự án Khu Đô thị Bắc Trần Hưng Đạo	23.924.212.904	-
Chi phí khác	32.535.797.479	22.940.206.449
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>476.875.002.469</b>	<b>309.748.439.641</b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.163.494.207	49.742.493.530
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(204.325.798)	(1.747.213.357)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.959.168.409</b>	<b>47.995.280.173</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>178.686.386.739</b>	<b>228.472.727.269</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	35.737.277.348	45.694.545.454
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.642.360.634	5.163.590.400
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với phần lỗ chưa được chuyển lỗ	4.566.478.881	828.110.753
Các khoản phạt	40.940.810	1.461.294.076
Lỗ từ công ty liên kết	698.599.765	679.269.676
Lỗ từ việc đánh giá lại phần vốn trong công ty liên kết khi chuyển thành công ty con	-	205.186.904
Phân bổ lợi thế thương mại	-	147.748.302
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	67.052.401	706.465.833
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(2.643.798.527)	(3.157.739.319)
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(7.330.795.836)	(2.624.773.827)
Chi phí dự phòng đã loại trừ khi tính thuế các năm trước	-	(382.575.856)
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế và các chênh lệch khác	2.181.052.933	(725.842.223)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>35.959.168.409</b>	<b>47.995.280.173</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế hoặc lỗ thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập hoặc lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế hoặc lỗ 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng tài sản giữa Công ty và các công ty con	9.591.171.891	9.591.171.891	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	81.799.426	81.799.426	-	(20.449.857)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí khấu hao	1.301.895.698	1.301.895.698	-	1.301.895.698
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.841.194.195	1.636.868.396	204.325.798	465.767.516
	<b>12.816.061.210</b>	<b>12.611.735.411</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>204.325.798</b>	<b>1.747.213.357</b>

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

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con 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 31/12/2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2017
2012 (1)	2017	291.086.698.640	(215.869.750.867)	(60.189.683.721)	15.027.264.052
2013 (1)	2018	59.467.818.612	(1.934.726.754)	-	57.533.091.858
2014 (1)	2019	74.674.282.013	(37.538.567.387)	-	37.135.714.626
2015 (1)	2020	5.277.298.913	-	-	5.277.298.913
2016 (1)	2021	4.140.553.768	-	-	4.140.553.768
2017 (1)	2022	22.832.394.407	-	-	22.832.394.407
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>294.965.953.343</b>	<b>(255.343.045.008)</b>	<b>(60.189.683.721)</b>	<b>141.946.317.624</b>

(1) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con, trong đó các khoản lỗ tính thuế ước tính của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do phần lớn các khoản lỗ nêu trên đến là từ các hoạt động khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản) và Công ty và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận từ các hoạt động này trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. 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	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
4	Các cá nhân có liên quan	

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

Công ty và các công ty con 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 2017 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i></b>			
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 Xây dựng Sudico	Cho thuê Kiosk	-	196.560.000
		<b><u>3.206.000.000</u></b>	<b><u>3.402.560.000</u></b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i></b>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
		<b><u>4.156.250.000</u></b>	<b><u>4.156.250.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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 dài hạn khác</b>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
		<b>67.070.600.000</b>	<b>67.070.600.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí xây dựng	-	1.012.083.138
		-	<b>1.012.083.138</b>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16.2)</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phí tư vấn	305.832.000	305.832.000
	Phí tư vấn	-	650.000.000
		<b>305.832.000</b>	<b>955.832.000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Phải trả về chuyển nhượng cổ phần tại công ty liên kết	22.846.000.000	-
		<b>22.846.000.000</b>	-
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)</b>			
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.465.521.500	1.465.000.000
	Góp vốn vào Dự án Nam An Khánh	-	4.828.207.000
		<b>1.465.521.500</b>	<b>6.293.207.000</b>
<b>Các giao dịch với các bên liên quan khác</b>			
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:			
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng		5.322.911.196	5.274.313.609
Các phúc lợi khác		504.000.000	620.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.826.911.196</b>	<b>5.894.313.609</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	131.255.778.317	178.993.172.174
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(27.718.458.681)
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>131.255.778.317</b>	<b>151.274.713.493</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	99.041.940	99.041.940
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>99.041.940</b>	<b>99.041.940</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.325	1.527
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.325	1.527

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2016 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/BB-CT-ĐHĐCĐ2017 ngày 31 tháng 5 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2017 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### ***Các cam kết liên quan đến trái phiếu phát hành, vay và hợp tác kinh doanh của Công ty và các công ty con***

Theo hợp đồng góp vốn số 02/HĐGV-SJS-AP với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát, 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 thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT45, TT46, TT131 với tổng diện tích 48.791 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và khu đất cao tầng CT3 với diện tích 23.369 m<sup>2</sup> tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh được sử dụng để đảm bảo cho khoản vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.

Theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 500-124A/16/VAB/TCQTSDA ngày 30 tháng 12 năm 2016 giữa Công ty, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân và Ngân hàng TMCP 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 phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất thấp tầng TT123, TT127, TT130, TT156 với tổng diện tích tổng diện tích 10.984 m<sup>2</sup> được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân với Ngân hàng TMCP Việt Á.

Theo hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, 63.641 m<sup>2</sup> đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m<sup>2</sup>; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m<sup>2</sup> và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với diện tích 9.430 m<sup>2</sup> tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng này.

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

##### *Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì*

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

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

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. 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 (tiếp theo)*

*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.

*Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng*

Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m<sup>2</sup> đã được giải phóng mặt bằng cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa bàn giao lô đất trên cho Học viện Chính sách và Phát triển.

*Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình có các khoản cam kết liên quan đến các hợp đồng xây dựng cho việc triển khai Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình với tổng số tiền khoảng 41,7 tỷ VND.

Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình còn có khoản cam kết về nộp tiền sử dụng đất cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình với số tiền còn lại là 79,4 tỷ VND cho diện tích đất của Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư phía Bắc đường Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

***Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con 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, Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng, Khu Đô thị Văn La Văn Khê, Khu Dân cư Long Tân, Dự án Tiến Xuân, Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà-Ngọc Vũng với số tiền khoảng 1.462 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


***Cam kết cho thuê hoạt động***


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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	19.736.770.760	14.732.135.753
Trên 1 – 5 năm	248.777.053	2.244.882.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.985.547.813</b>	<b>16.977.018.061</b>

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

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

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

  
  
\_\_\_\_\_  
Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 7 tháng 2 năm 2018