

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



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 - 57

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/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Văn Tuấn	Chủ tịch
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	
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2018
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2018
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Dân	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 25 tháng 9 năm 2018

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, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN 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 2018.

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 2018, 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 21 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60837769/20160498-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 21 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 Công ty

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 Công ty 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 Công ty 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 2018, 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



Lê Thị Tuyết Mai
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1575-2018-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.991.840.605.065	3.850.808.230.581
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	40.491.517.618	78.548.295.148
111	1. Tiền		33.224.671.503	65.211.068.512
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.266.846.115	13.337.226.636
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	20.107.748.420	24.199.994.149
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(13.978.193.000)	(13.333.630.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	16.268.941.420	19.716.624.149
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		345.382.624.639	360.807.705.761
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	304.704.453.171	322.760.010.553
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	73.756.885.826	74.862.113.983
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	88.888.775.912	89.893.536.415
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(121.967.490.270)	(126.707.955.190)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.504.110.503.514	3.305.585.263.349
141	1. Hàng tồn kho		3.508.801.375.190	3.310.276.135.025
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		81.748.210.874	81.666.972.174
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	23.765.904.986	23.463.239.776
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	57.782.189.058	58.004.841.658
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		200.116.830	198.890.740

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.460.151.119.131	2.433.834.385.603
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		96.078.768.735	101.978.768.735
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	29.008.168.735	34.908.168.735
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	67.070.600.000	67.070.600.000
220	II. Tài sản cố định		235.983.822.477	51.724.787.671
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	235.121.022.987	50.842.404.049
222	Nguyên giá		298.829.777.715	111.605.907.145
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(63.708.754.728)	(60.763.503.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình		862.799.490	882.383.622
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(136.412.561)	(116.828.429)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	17.707.063.495	19.069.145.311
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	34.052.045.217
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(16.344.981.722)	(14.982.899.906)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.955.477.755.333	2.080.746.418.494
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.922.699.533.075	2.050.422.279.127
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	32.778.222.258	30.324.139.367
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	149.424.637.684	165.946.797.745
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		108.432.516.686	127.857.049.953
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		55.493.000.000	55.493.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(16.741.323.446)	(17.403.252.208)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.240.444.444	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.479.071.407	14.368.467.647
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	402.177.251	1.552.406.437
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	3.776.894.156	12.816.061.210
268	3. Tài sản dài hạn khác	8	1.300.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.451.991.724.196	6.284.642.616.184

ST
 CO
 ST
 TE
 HI
 H
 KI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.200.035.286.873	4.009.205.692.752
310	I. Nợ ngắn hạn		3.108.227.794.028	2.575.384.456.109
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	154.588.086.123	102.161.130.803
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	355.558.688.790	306.635.326.003
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	52.089.253.310	74.837.350.832
314	4. Phải trả người lao động		23.482.253.655	24.423.750.959
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.020.230.468.307	883.435.904.768
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		706.395.460	962.769.271
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	939.393.352.798	732.267.807.641
320	8. Vay ngắn hạn	21	480.406.729.452	385.093.285.250
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	81.772.566.133	65.567.130.582
330	II. Nợ dài hạn		1.091.807.492.845	1.433.821.236.643
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	220.431.399.481	220.431.399.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.726.081.280	1.479.498.240
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	793.204.774.345	961.215.101.183
338	4. Vay dài hạn	21	75.000.000.000	249.250.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.445.237.739	1.445.237.739
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.251.956.437.323	2.275.436.923.432
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.251.956.437.323	2.275.436.923.432
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.148.555.400.000	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	23.5	749.270.472.555	749.270.472.555
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	23.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		160.520.189.143	335.194.328.436
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		50.932.840.542	203.938.550.119
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		109.587.348.601	131.255.778.317
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	28.232.041.969	25.593.788.785
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.451.991.724.196	6.284.642.616.184

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	25.1	467.072.592.857	45.997.833.084
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(66.163.529.843)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	467.072.592.857	(20.165.696.759)
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(356.548.974.801)	206.130.406.755
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		110.523.618.056	185.964.709.996
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	78.366.334.556	11.371.364.286
22	7. Chi phí tài chính	27	(615.622.712)	22.817.004.350
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(632.988.475)	-
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(2.197.765.859)	(3.492.998.825)
25	9. Chi phí bán hàng	28	(3.910.465.656)	(5.846.011.156)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(46.235.417.641)	(40.839.555.838)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		135.930.680.745	169.974.512.813
31	12. Thu nhập khác	29	474.649.898	12.688.983.519
32	13. Chi phí khác	29	(1.520.305.967)	(3.977.109.593)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	29	(1.045.656.069)	8.711.873.926
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		134.885.024.676	178.686.386.739
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(12.280.898.346)	(36.163.494.207)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(9.039.167.054)	204.325.798

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		113.564.959.276	142.727.218.330
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	23.1	109.587.348.601	131.255.778.317
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	3.977.610.675	11.471.440.013
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	962	961
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	962	961

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng
Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		134.885.024.676	178.686.386.739
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		8.535.732.970	6.726.035.367
03	Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng		(4.757.830.682)	(338.896.552.975)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(75.960.898.833)	(17.514.380.977)
06	Chi phí lãi vay		632.988.473	-
08	Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		63.335.016.606	(170.998.511.846)
09	Giảm các khoản phải thu		47.696.855.089	512.024.719.612
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		6.113.607.568	(689.471.142.420)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(33.426.196.295)	503.763.086.666
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		847.563.976	(224.822.149)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.469.316.036)	(111.952.315.362)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(37.857.818.606)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.987.029.833)	(18.698.992.568)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		27.252.682.469	24.442.021.933
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(78.845.879.318)	(3.184.232.727)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		990.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		1.207.238.285	(10.661.624.150)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		87.250.544.103	113.634.569.983
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.969.702.728	10.711.297.277
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		14.582.595.798	110.500.010.383

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		6.115.932.474	484.343.285.250
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(85.052.488.272)	(712.443.167.219)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông công ty mẹ và cổ đông thiểu số		(955.500.000)	(50.476.470.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(79.892.055.798)	(278.576.351.969)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(38.056.777.530)	(143.634.319.653)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		78.548.295.148	222.182.614.801
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	40.491.517.618	78.548.295.148



Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

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. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con là 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 2018 là: 419 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 514).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 7 công ty con (31 tháng 12 năm 2017: 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 2018 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 (%)	Tụ 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 Sủ 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 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 – Mễ Trì, xã Mễ 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
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	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 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

(**) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 31/10/2017/HĐCN ngày 31 tháng 10 năm 2017 cho bên nhận chuyển nhượng.

(***) Vào ngày 5 tháng 10 năm 2018, Công ty đã nhận được Thông báo của Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Quảng Ninh chứng thực tình trạng pháp lý giải thể của Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 2018.

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 2018 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 2018 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:

Quyền sử dụng đất	45 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 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 2018 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *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 2018 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 công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty đã loại trừ ra khỏi báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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)

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

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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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

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 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.

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 2018 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, 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 2018 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 hoạt động 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 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	5.054.677.104	13.098.917.420
Tiền gửi ngân hàng	28.169.994.399	52.112.151.092
Các khoản tương đương tiền (*)	7.266.846.115	13.337.226.636
TỔNG CỘNG	40.491.517.618	78.548.295.148

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND 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 (2017: từ 4% đến 6%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu	17.817.000.000	3.838.807.000	(13.978.193.000)	17.817.000.000	4.483.370.000	(13.333.630.000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	15.829.000.000	3.213.287.000	(12.615.713.000)	15.829.000.000	3.957.250.000	(11.871.750.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	625.520.000	(1.362.480.000)	1.988.000.000	526.120.000	(1.461.880.000)
TỔNG CỘNG	17.817.000.000	3.838.807.000	(13.978.193.000)	17.817.000.000	4.483.370.000	(13.333.630.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5,0% đến 7,2%/năm. (31 tháng 12 năm 2017: từ 5,3 % đến 8,0%).

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	300.992.345.147	319.554.010.553
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam</i>	50.593.063.894	82.486.292.874
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam</i>	909.600.000	39.909.600.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	42.792.772.082	42.792.772.082
<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>	174.013.408.199	121.681.844.625
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.712.108.024	3.206.000.000
TỔNG CỘNG	304.704.453.171	322.760.010.553
Trong đó:		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	257.543.761.487	283.682.401.829
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	21.278.357.245	21.558.357.245
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	25.882.334.439	17.519.251.479
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(61.053.238.214)	(66.162.470.177)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	65.387.064.768	74.862.113.983
<i>Tổng Công ty 789</i>	6.161.359.825	24.080.454.874
<i>Công ty TNHH MTV Tiến Mạnh Ninh Bình</i>	13.339.615.500	-
<i>Các khoản trả trước khác</i>	45.886.089.443	50.781.659.109
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.369.821.058	-
TỔNG CỘNG	73.756.885.826	74.862.113.983
Dự phòng khoản trả trước khó đòi	(784.756.753)	(775.902.407)
Dài hạn		
Trả trước cho người bán	29.008.168.735	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
TỔNG CỘNG	29.008.168.735	34.908.168.735

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	65.369.456.221	(51.478.325.851)	59.374.548.788	(51.118.413.154)
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình (*)	7.612.153.000	-	13.612.153.000	-
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.156.250.000	-	4.156.250.000	-
Phải thu khác	11.750.916.691	(8.651.169.452)	12.750.584.627	(8.651.169.452)
TỔNG CỘNG	88.888.775.912	(60.129.495.303)	89.893.536.415	(59.769.582.606)
Dài hạn				
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-

(*) 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, 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 đó, Công ty đã ghi nhận phải thu khoản bồi hoàn cho chi phí phát sinh nêu trên từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình. Trong năm, Công ty đã nhận được một phần khoản bồi hoàn từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình.

8. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là khoản ký quỹ ngày 31 tháng 1 năm 2018 có giá trị 1,3 tỷ đồng là tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hòa Bình.

9. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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	42.792.772.082	15.696.912.082
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	18.510.004.000	15.656.653.000	18.510.004.000	15.656.653.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	101.875.394.366	34.473.281.068	110.180.419.953	38.037.841.735
TỔNG CỘNG	216.360.421.420	94.392.931.150	224.665.447.007	97.957.491.817

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. 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	3.508.742.784.286	(4.690.871.676)	3.310.222.144.979	(4.690.871.676)
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	3.175.237.850.526	-	3.116.436.741.377	-
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì</i>	176.253.702.368	-	176.253.702.368	-
<i>Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo (*)</i>	138.004.616.518	-	-	-
<i>Các dự án khác</i>	19.246.614.874	(4.690.871.676)	17.531.701.234	(4.690.871.676)
Công cụ, dụng cụ	58.590.904	-	53.990.046	-
TỔNG CỘNG	3.508.801.375.190	(4.690.871.676)	3.310.276.135.025	(4.690.871.676)

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành trước đây của Công ty cho Ngân hàng TMCP Quân đội.
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m² đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.
- (iii) 63.641 m² đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m²; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m² và các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 9.430 m² tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.
- (iv) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 10.984 m² đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân.
- (v) Thửa đất số 957 tại xã Xứ Ngõi thuộc Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình là tài sản thế chấp cho khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hòa Bình.

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình bắt đầu chuyển nhượng và bàn giao một phần Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo cho khách hàng và theo đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phát sinh cho dự án này đã được chuyển từ hàng tồn kho dài hạn sang hàng tồn kho ngắn hạn.

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	82.150.944.471	1.644.161.950	23.948.860.704	3.135.386.064	726.553.956	111.605.907.145
Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(114.343.810)	-	-	(114.343.810)
Xây dựng cơ bản hoàn thành	191.710.236.000	-	-	-	-	191.710.236.000
Thanh lý nhượng bán	(4.256.035.311)	(53.374.144)	-	(108.065.801)	-	(4.417.475.256)
Mua trong năm	-	-	-	45.453.636	-	45.453.636
Số cuối năm	269.605.145.160	1.590.787.806	23.834.516.894	3.072.773.899	726.553.956	298.829.777.715
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.371.640.828	782.799.826	9.868.140.486	2.210.097.261	726.553.956	15.178.374.149
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	38.745.315.092	1.401.953.219	16.869.999.949	3.023.334.045	722.900.791	60.763.503.096
Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(114.343.810)	-	-	(114.343.810)
Thanh lý, nhượng bán	(4.047.375.438)	(53.374.144)	-	(108.065.808)	-	(4.208.815.390)
Khấu hao trong năm	5.339.472.177	79.310.262	1.757.031.521	88.943.707	3.653.165	7.268.410.832
Số cuối năm	40.037.411.831	1.427.889.337	18.512.687.660	3.004.211.944	726.553.956	63.708.754.728

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	43.405.629.379	242.208.731	7.078.860.755	112.052.019	3.653.165	50.842.404.049
Số cuối năm	229.567.733.329	162.898.469	5.321.829.234	68.561.955	-	235.121.022.987

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15-18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ 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 2018, 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:	
Số đầu năm	34.052.045.217
Số cuối năm	<u>34.052.045.217</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	14.982.899.906
Khấu hao trong năm	<u>1.362.081.816</u>
Số cuối năm	<u>16.344.981.722</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>19.069.145.311</u>
Số cuối năm	<u>17.707.063.495</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 - Mỹ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (*)	1.159.523.887.987	1.159.523.887.987	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	498.519.126.278	498.519.126.278	482.541.881.323	482.541.881.323
Dự án Tiến Xuân (*)	155.600.010.242	155.600.010.242	147.256.805.409	147.256.805.409
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng (*)	101.481.187.486	101.481.187.486	100.736.146.486	100.736.146.486
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai (**)	-	-	84.738.971.480	84.738.971.480
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình (*)	7.575.321.082	7.575.321.082	7.533.390.945	7.533.390.945
Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	-	-	119.085.265.664	119.085.265.664
Dự án Bắc Châu Giang, Phú Lý, Hà Nam	21.277.515.271	-	21.277.515.271	-
TỔNG CỘNG	<u>1.943.977.048.346</u>	<u>1.922.699.533.075</u>	<u>2.071.699.794.398</u>	<u>2.050.422.279.127</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

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

(*) Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục với các cơ quan liên quan, do đó, Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và đã trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

(**) Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai là dự án phát triển bởi Công ty TNHH Sudico Miền Nam. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam cho bên nhận chuyển nhượng và theo đó, Công ty và các công ty con không còn là chủ đầu tư của Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai.

13.2 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	32.778.222.258	30.297.173.574
Dự án khác	-	26.965.793
TỔNG CỘNG	<u>32.778.222.258</u>	<u>30.324.139.367</u>

14. 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 128,5 tỷ VND (năm 2017: 50,6 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 Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Bắc Trần Hưng Đạo của Công ty và Công ty Sudico Hòa Bình.

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. 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	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	108.432.516.686	108.432.516.686	127.857.049.953	-	127.857.049.953	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	55.493.000.000	(16.741.323.446)	38.751.676.554	55.493.000.000	(17.403.252.208)	38.089.747.792
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.3	2.240.444.444	-	2.240.444.444	-	-	-
TỔNG CỘNG		166.165.961.130	(16.741.323.446)	149.424.637.684	183.350.049.953	(17.403.252.208)	165.946.797.745

15.1 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	98.552.830.790	735.000	100.695.503.107
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung (*)	-	-	-	4.420.000	17.226.767.409
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33%	780.000	9.879.685.896	1.000.000	9.934.779.437
TỔNG CỘNG			108.432.516.686		127.857.049.953

(*) 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 đề thông qua phương án giải thể công ty này. Trong năm, công ty liên kết này đã hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào 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 Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	169.076.626.411
- Giảm do giải thể	-	-	(44.200.000.000)	(44.200.000.000)
Số cuối năm	114.876.626.411	10.000.000.000	-	124.876.626.411
Phần sở hữu trong lợi nhuận/(lỗ) sau ngày mua				
Số đầu năm	(14.181.123.304)	(65.220.563)	(26.973.232.591)	(41.219.576.458)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(2.142.672.317)	(55.093.542)	-	(2.197.765.859)
- Giảm do giải thể	-	-	26.973.232.591	26.973.232.591
Số cuối năm	(16.323.795.621)	(120.314.105)	-	(16.444.109.726)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	100.695.503.107	9.934.779.437	17.226.767.409	127.857.049.953
Số cuối năm	98.552.830.790	9.879.685.895	-	108.432.516.685

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Thông tin các công ty liên kết

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>		<i>Địa điểm</i>	<i>Hoạt động chính</i>
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>		
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	-	47,5%	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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 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)
Các khoản đầu tư góp vốn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,7%	23.493.000.000	15,70%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10,6%	10.000.000.000	10,60%	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	2,2%	8.800.000.000	2,20%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	(i)	18,9%	7.200.000.000	18,90%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(i)	18,87%	6.000.000.000	18,87%	6.000.000.000
TỔNG CỘNG			55.493.000.000		55.493.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(16.741.323.446)		(17.403.252.208)

(i) Do các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán, Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này xấp xỉ giá trị sổ sách.

15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có kỳ hạn 18 tháng với lãi suất 7,2%/năm .

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.530	16.469.107.530
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của khách hàng	6.931.449.946	6.899.828.840
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	365.347.510	94.303.406
TỔNG CỘNG	23.765.904.986	23.463.239.776
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	299.168.518	1.422.563.845
Chi phí trả trước dài hạn khác	103.008.733	129.842.592
TỔNG CỘNG	402.177.251	1.552.406.437

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, 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 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. 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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 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	154.588.086.123	154.588.086.123	102.161.130.803	102.161.130.803
- Công ty TNHH MTV Giao thông Sông Đà	18.074.187.780	18.074.187.780	12.970.102.744	12.970.102.744
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.58.606
- Công TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ mới và Dịch vụ	2.305.468.249	2.305.468.249	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	1.133.520.207	1.133.520.207	6.668.815.952	6.668.815.952
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	5.075.768.292	5.075.768.292	4.071.612.878	4.071.612.878
- Phải trả đối tượng khác	117.338.082.989	117.338.082.989	67.789.540.623	67.789.540.623
TỔNG CỘNG	154.588.086.123	154.588.086.123	102.161.130.803	102.161.130.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Người mua trả tiền trước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	355.252.856.790	306.329.494.003
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	305.832.000	305.832.000
TỔNG CỘNG	<u>355.558.688.790</u>	<u>306.635.326.003</u>
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	193.673.600.481	193.673.600.481
Học viện Chính sách và Phát triển (*)	26.757.799.000	26.757.799.000
TỔNG CỘNG	<u>220.431.399.481</u>	<u>220.431.399.481</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>355.714.685.381</i>	<i>224.640.220.266</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì</i>	<i>205.267.431.804</i>	<i>205.267.431.804</i>
<i>Chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam (**)</i>	<i>-</i>	<i>67.296.516.283</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>15.007.971.086</i>	<i>29.862.557.131</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 m² 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 2018, Học viện Chính sách và Phát triển đã ứng trước chi phí cơ sở hạ tầng với số tiền là 26,7 tỷ VND.

(**) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam cho bên nhận chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.198.846.959	12.326.850.890	(37.857.818.606)	43.667.879.243
Thuế giá trị gia tăng	918.605.585	7.473.175.240	(4.580.685.835)	3.811.094.990
Thuế thu nhập cá nhân	4.486.555.004	2.370.796.442	(2.358.174.012)	4.499.177.434
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	233.343.284	193.827.648	(316.069.289)	111.101.643
TỔNG CỘNG	74.837.350.832	22.364.650.220	(45.112.747.742)	52.089.253.310
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	58.004.928.473	32.693.724.610	(32.916.377.210)	57.782.189.058
TỔNG CỘNG	58.004.928.473	32.693.724.610	(32.916.377.210)	57.782.189.058

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (*)	649.115.893.089	661.459.232.873
Chi phí lãi vay phải trả (**)	248.979.017.228	170.590.387.193
Trích trước chi phí tòa TH5 (***)	47.686.955.513	-
Trích trước phạt chậm nộp	29.046.374.914	29.046.374.914
Chi phí xây dựng trích trước	35.344.106.283	14.562.168.934
Các khoản khác	10.058.121.280	7.777.740.854
TỔNG CỘNG	1.020.230.468.307	883.435.904.768

(*) 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 58 tỷ VND bao gồm 55.4 tỷ VND đã đến hạn thanh toán vào ngày 25 tháng 10 năm 2018 theo Hợp đồng tín dụng ngày 25 tháng 1 năm 2017. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thảo luận với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc thanh toán khoản lãi đến hạn này;
- ▶ lãi trái phiếu phải trả Ngân hàng TMCP Quân đội với số tiền là 54,9 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 báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thảo luận với Ngân hàng TMCP Quân đội về việc thanh toán khoản lãi đến hạn này; và
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 98,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.

(***) Đây là chi phí xây dựng trích trước cho việc hoàn thiện tòa nhà TH5 do tòa nhà đã bàn giao và đưa vào sử dụng trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC

		Đơn vị tính: VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	(i) 404.300.000.000	404.300.000.000
Cổ tức phải trả	(ii) 212.939.760.000	99.042.280.000
Phải trả hợp tác kinh doanh Công ty Cổ Phần Vinhomes	(vi) 205.000.000.000	102.500.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iii) 42.984.500.000	-
Khen thưởng phải trả nhân viên	(iv) 13.084.244.056	13.084.244.056
Tiền góp vốn dự án của nhà đầu tư	(v) 11.522.700.000	11.522.700.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	15.258.515.971	50.047.289.829
Các khoản phải trả khác	66.700.000	22.846.000.000
	34.236.932.771	28.925.293.756
	939.393.352.798	732.267.807.641
Dài hạn		
Tiền góp vốn của nhà đầu tư	(v) 582.311.994.712	648.300.685.187
Phải trả hợp tác kinh doanh	(vi) 205.000.000.000	307.500.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.465.000.000	1.465.521.500
Các khoản đặt cọc cho thuê	4.427.779.633	3.948.894.496
	793.204.774.345	961.215.101.183
	1.732.598.127.143	1.693.482.908.824

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 1 tháng 11 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng cho bên nhận chuyển nhượng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận trả trước cho việc chuyển nhượng này với số tiền là 404,3 tỷ đồng.

(ii) Cổ tức phải trả bao gồm:

- ▶ Cổ tức công bố với số tiền là 99,04 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 5 năm 2017. Theo Nghị quyết số 94/NQ-CT-HĐQT ngày 25 tháng 9 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thanh toán khoản cổ tức này đến ngày 15 tháng 4 năm 2019; và
- ▶ Cổ tức công bố với số tiền là 113,89 tỷ đồng theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 của Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2018. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thảo luận về việc gia hạn thanh toán khoản cổ tức đến hạn thanh toán này.

Toàn bộ số cổ tức nêu trên chưa được trả cho các cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

(iii) Theo Hợp đồng số 01/HĐHT/2017/SUD-METRI ngày 1 tháng 6 năm 2017 và các phụ lục đi kèm, Công ty và Công ty Cổ Phần Vinhomes tiến hành hợp tác đầu tư trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới để xây dựng công trình dịch vụ tiện ích tại Khu đất công cộng dịch vụ Vinhomes Thăng Long thuộc dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B, An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Trong năm 2018, Công ty đã nhận trả trước cho việc hợp tác đầu tư này.

(iv) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(v) 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.

(vi) 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 và đã thực góp 410 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 102,5 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. Khoản lãi này 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 khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m² bao gồm 25.422 m² các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT45, TT46, TT131 và 23.369 m² khu đất cao tầng CT3.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát đã góp vốn hợp tác với số tiền là 410 tỷ VND, trong đó, 102,5 tỷ VND đã đến hạn thanh toán trong năm 2018 và 102,5 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

		Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng ngắn hạn		-	3.997.861.024	(3.997.861.024)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	21.2	329.750.000.000	158.250.000.000	(7.593.270.548)	480.406.729.452
Vay cá nhân	21.1	55.343.285.250	2.118.071.450	(57.461.356.700)	-
TỔNG CỘNG		385.093.285.250	164.365.932.474	(69.052.488.272)	480.406.729.452
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng dài hạn	20.2	249.250.000.000	-	(174.250.000.000)	75.000.000.000
TỔNG CỘNG		249.250.000.000	-	(174.250.000.000)	75.000.000.000

21.1 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 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 dài hạn đến hạn trả</i>	385.406.729.452 385.406.729.452	Lãi suất cơ sở cho khách hàng doanh nghiệp lớn của Techcombank cộng 3,5%/năm. Lãi suất cho khoản gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho khoản gốc vay trong hạn	Thanh toán gốc vay 3 tháng/lần kể từ sau ngày 31 tháng 1 năm 2018 cho đến ngày 25 tháng 1 năm 2019 và gốc vay 3 tháng/lần kể từ sau 25 tháng 4 năm 2018	63.641 m2 đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m2; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m2 và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với diện tích 9.430 m2 tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	150.000.000.000 75.000.000.000	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 06 tháng/lần	Lãi suất huy động tiết kiệm VND KHCN kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất (bậc 2) cộng biên độ 3,0%/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 Trách nhiệm Hữu hạn MTV Sudico Tiến Xuân bao gồm 10.984 m2 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 <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	20.000.000.000 20.000.000.000	Thời hạn trả gốc và lãi vay là 24 tháng	11%/năm cho kỳ đầu tiên. Lãi suất đảm bảo chênh lệch giữa lãi suất cho vay và lãi suất tiết kiệm trả sau 12 tháng tối thiểu 4%/năm.	Thửa đất số 957 tại xã Xứ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình
TỔNG CỘNG <i>Trong đó</i> <i>Vay dài hạn</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	555.406.729.452 75.000.000.000 480.406.729.452			

Vay dài hạn đến hạn trả bao gồm số tiền 287,1 tỷ VND (phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam) và số tiền 37,5 tỷ VND (phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Á) đã đến hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho các khoản vay đến hạn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	65.567.130.582	35.159.292.095
Trích quỹ trong năm	22.192.465.384	28.088.559.290
Phân loại lại từ phải trả khác	-	9.332.000.000
Sử dụng trong năm	(5.987.029.833)	(7.012.720.803)
Số cuối năm	<u>81.772.566.133</u>	<u>65.567.130.582</u>

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					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 chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.197.856.410	7.523.041.519	182.221.679.495	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)	(28.068.559.290)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(99.041.940.000)	(99.041.940.000)
- Hoàn 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	-	-	-	-	-	(12.513.784)	(12.513.784)
						(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
Năm nay							
Số đầu 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
- Tăng vốn (*)	148.555.400.000	-	-	-	-	(148.555.400.000)	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	109.587.348.601	113.564.959.276
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(21.808.607.892)	(22.192.465.384)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	(113.897.480.000)
- Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(955.500.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.270.472.555	7.523.041.519	160.520.189.143	2.251.956.437.323

(*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-BHĐCĐ2018 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2018 và Quyết định về việc thay đổi niêm yết của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ngày 10 tháng 5 năm 2018, Công ty đã tăng vốn điều lệ thông qua việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tổng số tiền là 148,5 tỷ VND.

Cũng theo Nghị quyết này, Công ty cũng đã công bố chia cổ tức bằng tiền cho năm 2017 với tổng số tiền là 113,9 tỷ VND và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tổng số tiền là 21,4 tỷ VND.

Trong năm, Công ty Cổ phần Sudico Dịch vụ cũng trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-BHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2018 với số tiền là 0,8 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	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)	-
TỔNG CỘNG	1.157.855.292.137	1.157.855.292.137	-	1.157.855.292.137	1.157.855.292.137	-

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Tăng vốn trong năm	148.555.400.000	-
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.000.000.000.000
Cổ tức đã công bố	113.897.480.000	99.041.940.000
Cổ tức đã trả	-	49.520.970.000

23.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	113.897.480.000	99.041.940.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức bằng tiền cho năm 2017: 1.000 VND/cổ phiếu	113.897.480.000	-
Cổ tức bằng tiền cho năm 2016: 1.000 VND/cổ phiếu	-	99.041.940.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Quỹ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư và phát triển	749.270.472.555	749.270.472.555
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	756.793.514.074	756.793.514.074

23.6 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phiếu đã phát hành	114.855.540	1.148.555.400.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	1.148.555.400.000	100.000.000	1.000.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	114.855.540	1.148.555.400.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	113.897.480	1.138.974.800.000	99.041.940	990.419.400.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	113.897.480	1.138.974.800.000	99.041.940	990.419.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG 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
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018						
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
Quý khen thưởng phúc lợi	-	-	(753.958.101)	-	-	(753.958.101)
Quý đầu tư và phát triển	-	113.247.536	948.132.895	1.265.616.235	-	2.326.996.666
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(18.528.644)	(3.833.427.334)	2.745.353.243	(179.976.838)	(10.394.267.024)	(11.680.846.597)
	148.071.356	785.820.202	10.289.528.037	18.702.889.397	(1.694.267.024)	28.232.041.969
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018						
Phần (lỗ)/lợi nhuận thuộc về cổ công không kiểm soát	(133.220)	(19.594.339)	1.553.026.061	2.444.312.173	-	3.977.610.675
	(133.220)	(19.594.339)	1.553.026.061	2.444.312.173	-	3.977.610.675

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	467.072.592.857	45.997.833.084
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	411.624.374.673	(9.326.064.359)
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	55.448.218.184	55.323.897.443
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(66.163.529.843)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	(66.163.529.843)
Doanh thu thuần	467.072.592.857	(20.165.696.759)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	411.624.374.673	(9.326.064.359)
<i>Doanh thu thuần từ cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	55.448.218.184	55.323.897.443
<i>Giảm trừ doanh thu</i>	-	(66.163.529.843)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	467.072.592.857	(20.165.696.759)
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	-	-

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư (*)	75.396.631.828	637.205.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.969.702.728	10.277.715.677
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	433.581.600
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	22.862.009
TỔNG CỘNG	78.366.334.556	11.371.364.286

(*) Chủ yếu đây là khoản lãi khi giải thể công ty liên kết - Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung – Công ty liên kết và chuyển nhượng nhượng toàn bộ vốn góp tại công ty con - Công ty TNHH Sudico Miền Nam cho bên nhận chuyển nhượng.

26. 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 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đã bán	317.327.544.998	6.713.373.910
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	40.376.773.670	48.153.085.050
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	-	23.924.212.904
Giá vốn hàng bán trả lại	(1.155.343.867)	(7.619.657.663)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(298.578.936.227)
TỔNG CỘNG	356.548.974.801	(206.130.406.755)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	632.988.475	-
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(17.365.763)	(22.910.419.109)
Chi phí tài chính khác	-	93.414.759
TỔNG CỘNG	615.622.712	(22.817.004.350)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	2.493.802.319	3.316.646.772
Chi phí khấu hao TSCĐ	164.904.063	354.209.887
Chi phí đồ dùng và vật liệu	103.829.661	302.949.379
Chi phí dịch vụ mua ngoài	543.969.866	684.384.737
Chi phí khác	603.959.746	1.187.820.381
TỔNG CỘNG	3.910.465.655	5.846.011.156
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	22.620.149.669	23.785.776.528
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.550.822.036	3.682.856.606
Chi phí đồ dùng và vật liệu	3.396.284.768	2.101.141.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.022.495.517	3.670.770.271
Hoàn nhập dự phòng	(2.058.905.920)	(5.716.031.173)
Chi phí khác	11.704.571.571	13.315.041.756
TỔNG CỘNG	46.235.417.641	40.839.555.838

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	474.649.898	12.688.983.519
Ghi giảm giá trị tài sản thế chấp và nghĩa vụ vay tương ứng	-	12.662.433.518
Thu nhập khác	474.649.898	26.550.001
Chi phí khác	1.520.305.967	3.977.109.593
Phạt chậm thanh toán	-	3.190.000.000
Phạt chậm nộp thuế	334.476.557	201.385.434
Chi phí khác	1.185.829.410	585.724.159
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(1.045.656.069)	8.711.873.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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	374.234.306.175	664.310.731.411
Chi phí nhân công	41.143.058.380	43.389.340.885
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	8.535.732.970	6.726.035.367
Hoàn nhập dự phòng	(2.058.905.920)	(288.034.552.860)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.334.629.288	35.619.741.241
Ghi giảm chi phí phát sinh của Dự án Khu Đô thị Bắc Trần Hưng Đạo	-	23.924.212.904
Chi phí khác	12.308.531.318	12.217.008.792
TỔNG CỘNG	<u>477.497.352.211</u>	<u>498.152.517.740</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty 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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.280.898.346	36.163.494.207
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	444.395.093	2.642.360.634
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	9.039.167.054	(204.325.798)
TỔNG CỘNG	<u>21.320.065.400</u>	<u>35.959.168.409</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	134.885.024.676	178.686.386.739
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	26.977.004.935	35.737.277.348
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	444.395.093	2.642.360.634
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với phần lỗ chưa được chuyển lỗ	-	4.566.478.881
Lợi nhuận hợp nhất không tính thuế từ chuyển nhượng công ty con	(1.890.296.136)	-
Lợi nhuận hợp nhất không tính thuế do giải thể công ty liên kết	(1.123.846.518)	-
Lỗ từ công ty liên kết	439.553.172	698.599.765
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	352.160.526	107.993.211
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(3.463.128.788)	(2.643.798.527)
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	198.599.883	(7.330.795.836)
Chi phí dự phòng đã loại trừ khi tính thuế các năm trước	(961.988.000)	-
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế và các chênh lệch khác	347.611.233	2.181.052.933
Chi phí thuế TNDN	21.320.065.400	35.959.168.409

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng tài sản giữa Công ty và 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	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí khấu hao	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	2.393.199.031	1.841.194.195	552.004.837	204.325.798
	3.776.894.155	12.816.061.210		
(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(9.039.167.054)	204.325.798

31.4 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

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2018</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2018</i>
2012 (1)	2017	24.837.669.551	(12.580.296.918)	(12.257.372.633)	-
2013 (1)	2018	56.146.861.781	(29.068.281.030)	(27.078.580.751)	-
2014 (1)	2019	72.809.173.412	(37.933.002.801)	-	34.876.170.611
2015 (1)	2020	3.917.352.449	-	-	3.917.352.449
2016 (1)	2021	3.381.886.189	-	-	3.381.886.189
2017 (1)	2022	24.298.038.333	-	-	24.298.038.333
TỔNG CỘNG		185.390.981.715	(79.581.580.749)	(39.335.953.384)	66.473.447.582

(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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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	Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Bên liên quan của cổ đông lớn
5	Các cá nhân có liên quan	

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Trả trước tiền thi công	8.369.821.058	-
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Thanh toán trước tiền vốn góp	-	22.846.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Cho thuê Kiosk	460.098.204	-

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 2018, 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 2017: 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:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	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	506.108.024	-
		3.712.108.024	3.206.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
		4.156.250.000	4.156.250.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Trả trước tiền thi công	8.369.821.058	-
		8.369.821.058	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác			
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
		67.070.600.000	67.070.600.000
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 17.2)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phí tư vấn	305.832.000	305.832.000
		305.832.000	305.832.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải trả khác	66.700.000	22.846.000.000
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
		66.700.000	22.846.000.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.465.000.000	1.465.521.500
	Góp vốn vào Dự án Nam An Khánh		-
		1.465.000.000	1.465.521.500

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty mẹ:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	4.836.871.000	5.322.911.196
Các phúc lợi khác	647.000.000	504.000.000
TỔNG CỘNG	5.483.871.000	5.826.911.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	109.587.348.601	131.255.778.317
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(21.808.607.892)
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	109.587.348.601	109.447.170.425
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	113.897.480	113.897.480
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		-
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	113.897.480	113.897.480
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	962	961
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	962	961

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2017 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2017 theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2018 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2018 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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 25.422 m² thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và khu đất cao tầng CT3 với diện tích 23.369 m² 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 Tiến 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, TT128, TT129, TT130, TT156 với tổng diện tích tổng diện tích 10.984 m² được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân với Ngân hàng TMCP Việt Á.

Theo hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, 63.641 m² đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m²; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m² và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với diện tích 9.430 m² 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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.

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 m² bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện NBC và khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

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 m² 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. Trong năm 2018, Công ty đã 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 2018, 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 32,2 tỷ VND.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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, Dự án Tiến Xuân, Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà-Ngọc Vũng với số tiền khoảng 1.159 tỷ đồng (2017: 1.402 tỷ đồng).

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	19.646.348.864	19.736.770.760
Trên 1 – 5 năm	-	248.777.053
TỔNG CỘNG	19.646.348.864	19.985.547.813

