

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 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
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 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 sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2014.

Hoạt động chính trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 Đức Dân	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018



**Building a better
working world**

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

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

Số tham chiếu: 60837769/20160498-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 14 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

10/10
10/10

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.149.657.252.617	3.850.808.230.581
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	145.405.502.365	78.548.295.148
111	1. Tiền		120.315.502.365	65.211.068.512
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.090.000.000	13.337.226.636
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	30.491.567.751	24.199.994.149
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(14.370.092.000)	(13.333.630.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		27.044.659.751	19.716.624.149
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		309.688.882.167	360.807.705.761
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	246.535.657.560	322.760.010.553
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	87.583.625.776	74.862.113.983
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	94.847.049.915	89.893.536.415
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(119.277.451.084)	(126.707.955.190)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.582.775.359.504	3.305.585.263.349
141	1. Hàng tồn kho		3.587.466.231.180	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		81.295.940.830	81.666.972.174
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	25.115.009.348	23.463.239.776
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	56.076.040.941	58.004.841.658
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		104.890.541	198.890.740

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.229.265.460.184	2.433.834.385.603
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		97.378.768.735	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	68.370.600.000	67.070.600.000
220	II. Tài sản cố định		48.742.036.913	51.724.787.671
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	47.869.445.357	50.842.404.049
222	Nguyên giá		111.411.977.026	111.605.907.145
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(63.542.531.669)	(60.763.503.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình		872.591.556	882.383.622
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(126.620.495)	(116.828.429)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	18.388.104.403	19.069.145.311
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	34.052.045.217
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(15.663.940.814)	(14.982.899.906)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.894.617.670.983	2.080.746.418.494
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	1.862.649.043.028	2.050.422.279.127
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	31.968.627.955	30.324.139.367
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	166.026.849.622	165.946.797.745
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		127.857.049.953	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		(17.323.200.331)	(17.403.252.208)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.112.029.528	14.368.467.647
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	887.140.209	1.552.406.437
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	3.224.889.319	12.816.061.210
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.378.922.712.801	6.284.642.616.184

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.187.887.100.166	4.009.205.692.752
310	I. Nợ ngắn hạn		2.923.792.302.083	2.575.384.456.109
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	102.146.207.609	102.161.130.803
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	525.596.026.553	306.635.326.003
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	39.524.211.494	74.837.350.832
314	4. Phải trả người lao động		19.869.774.465	24.423.750.959
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	881.647.121.372	883.435.904.768
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		890.308.250	962.769.271
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	815.315.621.787	732.267.807.641
320	8. Vay ngắn hạn	20	454.676.086.726	385.093.285.250
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	84.126.943.827	65.567.130.582
330	II. Nợ dài hạn		1.264.094.798.083	1.433.821.236.643
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	220.431.399.481	220.431.399.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.479.498.240	1.479.498.240
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	895.738.662.623	961.215.101.183
338	4. Vay dài hạn	20	145.000.000.000	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		2.191.035.612.635	2.275.436.923.432
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.191.035.612.635	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	22.5	749.270.472.555	749.270.472.555
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	22.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		104.693.333.005	335.194.328.436
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		50.911.564.394	203.938.550.119
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		53.781.768.611	131.255.778.317
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	23.138.073.419	25.593.788.785
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.378.922.712.801	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 14 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	31.068.982.565	27.761.133.259
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(2.452.520.945)	(229.483.675)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	28.616.461.620	27.531.649.584
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(22.190.397.350)	(23.183.374.672)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.426.064.270	4.348.274.912
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	63.606.195.232	4.340.515.671
22	7. Chi phí tài chính	26	(1.078.475.734)	3.901.579.857
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(122.065.611)	-
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	(734.562.562)	(902.443.909)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(5.565.557.609)	(9.074.195.200)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		62.653.663.597	2.613.731.331
31	12. Thu nhập khác	28	900.000	12.671.973.518
32	13. Chi phí khác	28	(163.205.654)	(175.789.077)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	28	(162.305.654)	12.496.184.441
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		62.491.357.943	15.109.915.772
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(214.333.526)	(1.306.154.036)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(9.591.171.891)	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.685.852.526	13.803.761.736
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	53.781.768.611	169.576.873
62	20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	(1.095.916.085)	13.634.184.863
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	472	1
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	472	1

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		62.491.357.943	15.109.915.772
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		3.594.901.492	3.524.289.615
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng		(6.474.093.983)	(4.635.616.472)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(63.606.195.232)	(4.258.457.254)
06	Chi phí lãi vay		122.065.611	-
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	(12.662.433.518)
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.871.964.169)	(2.922.301.857)
09	Giảm các khoản phải thu		65.035.021.153	307.421.739.160
10	Tăng hàng tồn kho		(221.728.438.019)	(693.562.909.131)
11	Tăng các khoản phải trả		242.732.573.289	30.002.482.682
12	Tăng chi phí trả trước		(986.503.344)	(120.017.177)
13	Tiền lãi vay đã trả		(13.176.875.827)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(36.553.856.059)	(9.953.914.934)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.632.392.142)	(4.607.364.187)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		27.817.564.882	(373.742.285.444)
	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		(45.453.636)	(6.362.545.965)
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		(7.328.035.602)	(40.857.252.776)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		79.935.008.215	1.472.175.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.144.331.882	3.621.252.254
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		73.706.840.859	(42.126.371.487)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		6.115.932.474	443.313.185.250
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(40.783.130.998)	(30.000.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(50.515.130.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(34.667.198.524)	362.798.055.250
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		66.857.207.217	(53.070.601.681)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		78.548.295.148	222.182.614.801
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	145.405.502.365	169.112.013.120

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là: 419 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 513).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	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%	71%	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 Sudico Hạ Long (*)	100%	100%	Tòa nhà H1, đồi Yên Ngựa, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, nhà hàng, dịch vụ lưu trú, xây dựng nhà
8	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 và Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

Trong kỳ, Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 3 công ty liên kết, bao gồm:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Km 33 đường 39A mới, Xã Liêu Xá, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	44,2%	44,2%	Tầng 2 số nhà 11 đường Phan Đình Phùng, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33%	33%	Tầng 2, tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Xây dựng chuyên dụng

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ 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 niên độ giữa 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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 - 25 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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ:

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

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 giữa niên độ. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. Các khoản phân phối khác được xem như phân 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 giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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 giữa niên độ.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thông tin bộ phận (tiếp theo)

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

3.22 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Tiền mặt	5.366.064.272	13.098.917.420
Tiền gửi ngân hàng	114.949.438.093	52.112.151.092
Các khoản tương đương tiền (*)	25.090.000.000	13.337.226.636
TỔNG CỘNG	145.405.502.365	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 4,3% đến 4,9%/năm (31 tháng 12 năm 2017: từ 4% đến 6%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<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	3.446.908.000	(14.370.092.000)	17.817.000.000	4.483.370.000	(13.333.630.000)
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc</i>						
<i>Dầu khí</i>	15.829.000.000	2.849.220.000	(12.979.780.000)	15.829.000.000	3.957.250.000	(11.871.750.000)
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư PV2</i>	1.988.000.000	597.688.000	(1.390.312.000)	1.988.000.000	526.120.000	(1.461.880.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:						
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (*)</i>	27.044.659.751	27.044.659.751	-	19.716.624.149	19.716.624.149	-
TỔNG CỘNG	44.861.659.751	30.491.567.751	(14.370.092.000)	37.533.624.149	24.199.994.149	(13.333.630.000)

(*) Tiền gửi có kỳ hạn bao gồm tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng thương mại với thời hạn từ 3 tháng đến 12 tháng và có lãi suất tiền gửi từ 4,7% đến 8%/năm (31 tháng 12 năm 2017: từ 5,3% đến 8%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải thu từ khách hàng	243.329.657.560	319.554.010.553
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam</i>	<i>54.964.320.658</i>	<i>82.486.292.874</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	<i>42.792.772.082</i>	<i>42.792.772.082</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà</i>	<i>32.683.500.972</i>	<i>32.683.500.972</i>
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam</i>	<i>909.600.000</i>	<i>39.909.600.000</i>
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	<i>111.979.463.848</i>	<i>121.681.844.625</i>
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	<i>3.206.000.000</i>	<i>3.206.000.000</i>
TỔNG CỘNG	<u>246.535.657.560</u>	<u>322.760.010.553</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>209.472.908.128</i>	<i>283.682.401.829</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	<i>21.558.357.245</i>	<i>21.558.357.245</i>
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	<i>15.504.392.187</i>	<i>17.519.251.479</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(58.444.021.124)	(66.162.470.177)

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	79.213.804.718	74.862.113.983
<i>Tổng Công ty 789</i>	<i>21.584.736.078</i>	<i>24.080.454.874</i>
<i>Công ty TNHH MTV Tiến Mạnh Ninh Bình</i>	<i>9.665.727.900</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản trả trước khác</i>	<i>47.963.340.740</i>	<i>50.781.659.109</i>
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	<i>8.369.821.058</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG	<u>87.583.625.776</u>	<u>74.862.113.983</u>
Dự phòng khoản trả trước khó đòi	(775.902.407)	(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>	<i>29.008.168.735</i>	<i>29.008.168.735</i>
<i>Các khoản trả trước khác</i>	<i>-</i>	<i>5.900.000.000</i>
TỔNG CỘNG	<u>29.008.168.735</u>	<u>34.908.168.735</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	63.670.910.673	(51.406.358.101)	59.374.548.788	(51.118.413.154)
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình (*)	13.612.153.000	-	13.612.153.000	-
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	4.156.250.000	-	4.156.250.000	-
Phải thu khác	13.407.736.242	(8.651.169.452)	12.750.584.627	(8.651.169.452)
TỔNG CỘNG	94.847.049.915	(60.057.527.553)	89.893.536.415	(59.769.582.606)
Dài hạn				
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 31</i>)	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
Ký quỹ dài hạn (**)	1.300.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	68.370.600.000	-	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 và được bồi hoàn với số tiền là 13,6 tỷ VND. 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.

(**) 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.

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	42.792.772.082	15.696.912.082	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	114.267.657.138	49.555.583.026	96.256.476.661	24.113.898.443
TỔNG CỘNG	228.752.684.192	109.475.233.108	210.741.503.715	84.033.548.525

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.587.417.602.786	(4.690.871.676)	3.310.222.144.979	(4.690.871.676)	
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	3.263.441.598.387	-	3.116.436.741.377	-	
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	176.253.702.368	-	176.253.702.368	-	
Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	128.614.184.805	-	-	-	
Các dự án khác	19.108.117.226	(4.690.871.676)	17.531.701.234	(4.690.871.676)	
Công cụ, dụng cụ	48.628.394	-	53.990.046	-	
TỔNG CỘNG	3.587.466.231.180	(4.690.871.676)	3.310.276.135.025	(4.690.871.676)	

Thuyết minh số 20 và 21, các hạng mục tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác kinh doanh và các khoản vay tại ngày 30 tháng 6 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 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 kinh doanh 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) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân bao gồm tài sản phát sinh của 34.353 m² đất, bao gồm 10.984 m² đất nhà liền kề có vườn, tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.
- (v) Thửa đất số 957 tại xã Xứ Ngồi 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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	82.150.944.471	1.644.161.950	23.948.860.704	3.135.386.064	726.553.956	111.605.907.145
- Mua trong kỳ	-	-	-	45.453.636	-	45.453.636
- Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(114.343.810)	-	-	(114.343.810)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(53.374.144)	-	(71.665.801)	-	(125.039.945)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	82.150.944.471	1.590.787.806	23.834.516.894	3.109.173.899	726.553.956	111.411.977.026
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	1.371.640.828	782.799.826	10.087.282.278	2.210.097.261	945.695.748	15.397.515.941
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	38.745.315.092	1.401.953.219	16.869.999.949	3.023.334.045	722.900.791	60.763.503.096
- Khấu hao trong kỳ	2.030.701.969	24.300.000	912.285.414	48.451.302	2.673.643	3.018.412.328
- Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(114.343.810)	-	-	(114.343.810)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(53.374.144)	-	(71.665.801)	-	(125.039.945)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	40.776.017.061	1.372.879.075	17.667.941.553	3.000.119.546	725.574.434	63.542.531.669
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	43.405.629.379	242.208.731	7.078.860.755	112.052.019	3.653.165	50.842.404.049
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	41.374.927.410	217.908.731	6.166.575.341	109.054.353	979.522	47.869.445.357

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15 đến tầng 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp. Tại ngày 30 tháng 6 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2017 34.052.045.217

Ngày 30 tháng 6 năm 2018 34.052.045.217

Giá trị khấu hao lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2017 14.982.899.906

- Khấu hao trong kỳ 681.040.908

Ngày 30 tháng 6 năm 2018 15.663.940.814

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2017 19.069.145.311

Ngày 30 tháng 6 năm 2018 18.388.104.403

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (*)	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	496.789.949.071	496.789.949.071	482.541.881.323	482.541.881.323
Dự án Tiên Xuân (*)	149.255.272.060	149.255.272.060	147.256.805.409	147.256.805.409
Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	-	-	119.085.265.654	119.085.265.654
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng (*)	100.540.613.122	100.540.613.122	100.736.146.486	100.736.146.486
Dự án Bắc Châu Giang, Phú Lý, Hà Nam	21.277.515.271	-	21.277.515.271	-
Dự án Khu đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình (*)	7.533.390.945	7.533.390.945	7.533.390.945	7.533.390.945
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	-	-	84.738.971.480	84.738.971.480
TỔNG CỘNG	<u>1.883.926.558.299</u>	<u>1.862.649.043.028</u>	<u>2.071.699.794.398</u>	<u>2.050.422.279.127</u>

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

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng	31.968.627.955	30.297.173.574
Dự án khác	-	26.965.793
TỔNG CỘNG	<u>31.968.627.955</u>	<u>30.324.139.367</u>

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 62,2 tỷ VND (trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 76,6 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của Công ty.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty liên kết	127.857.049.953	-	127.857.049.953	127.857.049.953	-	127.857.049.953
Đầu tư vào đơn vị khác	55.493.000.000	(17.323.200.331)	38.169.799.669	55.493.000.000	(17.403.252.208)	38.089.747.792
TỔNG CỘNG	183.350.049.953	(17.323.200.331)	166.026.849.622	183.350.049.953	(17.403.252.208)	165.946.797.745

Đơn vị tính: VND

14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	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	735.000	100.695.503.107	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	4.420.000	17.226.767.409
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	1.000.000	9.934.779.437	1.000.000	9.934.779.437
TỔNG CỘNG		127.857.049.953		127.857.049.953

Tỷ lệ biểu quyết năm giữ

30%
44,2%
33%

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Công ty Cổ phần 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:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	169.076.626.411
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	169.076.626.411
Phần sở hữu trong lỗ sau ngày mua				
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(14.181.123.304)	(65.220.563)	(26.973.232.591)	(41.219.576.458)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	(14.181.123.304)	(65.220.563)	(26.973.232.591)	(41.219.576.458)
Giá trị còn lại				
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	100.695.503.107	9.934.779.437	17.226.767.409	127.857.049.953
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	100.695.503.107	9.934.779.437	17.226.767.409	127.857.049.953

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

B09a-DN/FN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Thông tin các công ty liên kết

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)		Địa điểm	Hoạt động chính
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		
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%	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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ (VND)	
Các khoản đầu tư góp vốn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,70%	23.493.000.000	15,70%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10,60%	10.000.000.000	10,60%	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	2,20%	8.800.000.000	2,20%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	(i)	18,90%	7.200.000.000	18,90%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần 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			(17.323.200.331)		(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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình (*)	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	8.465.445.196	6.899.828.840
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	180.456.622	94.303.406
TỔNG CỘNG	25.115.009.348	23.463.239.776
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn Công cụ, dụng cụ	744.130.938	1.422.563.845
Chi phí trả trước dài hạn khác	143.009.271	129.842.592
TỔNG CỘNG	887.140.209	1.552.406.437

(*) 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 Đình 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 Đình, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình nêu trên sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	101.849.691.609	101.849.691.609	101.864.614.803	101.864.614.803
- Công ty TNHH MTV Giao thông Sông Đà	14.875.458.454	14.875.458.454	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	10.661.058.606
- 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
- Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	4.072.586.869	4.072.586.869	6.668.815.952	6.668.815.952
- Phải trả đối tượng khác	67.164.819.388	67.164.819.388	67.493.024.623	67.493.024.623
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	296.516.000	296.516.000	296.516.000	296.516.000
TỔNG CỘNG	102.146.207.609	102.146.207.609	102.161.130.803	102.161.130.803

16.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	525.596.026.553	306.329.494.003
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31)	-	305.832.000
TỔNG CỘNG	525.596.026.553	306.635.326.003
Dài hạn		
Học viện Chính sách và Phát triển (*)	26.757.799.000	26.757.799.000
Người mua trả tiền trước	193.673.600.481	193.673.600.481
TỔNG CỘNG	220.431.399.481	220.431.399.481
	746.027.426.034	527.066.725.484
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	510.913.979.845	224.640.220.266
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì	205.267.431.804	205.267.431.804
Chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam (**)	-	67.296.516.283
Các dự án khác	29.846.014.385	29.862.557.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Người mua trả tiền trước (tiếp theo)

(*) 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 30 tháng 6 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 để nhận bàn giao lô đất nêu trên.

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.198.846.959	1.821.927.818	(36.553.856.059)	34.466.918.718
Thuế giá trị gia tăng	950.629.616	3.752.037.519	(4.286.861.459)	415.805.676
Thuế thu nhập cá nhân	4.486.554.122	1.699.305.698	(1.692.480.395)	4.493.379.425
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	201.320.135	56.373.907	(109.586.367)	148.107.675
TỔNG CỘNG	<u>74.837.350.832</u>	<u>7.329.644.942</u>	<u>(42.642.784.280)</u>	<u>39.524.211.494</u>

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số thu trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	58.004.841.658	11.390.947.214	(13.319.747.931)	56.076.040.941
TỔNG CỘNG	<u>58.004.841.658</u>	<u>11.390.947.214</u>	<u>(13.319.747.931)</u>	<u>56.076.040.941</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (*)	614.302.969.563	661.459.232.873
Chi phí lãi vay phải trả (**)	216.702.530.957	170.590.387.193
Trích trước phạt chậm nộp	29.046.374.914	29.046.374.914
Chi phí xây dựng trích trước	15.380.206.204	14.562.168.934
Các khoản khác	6.215.039.734	7.777.740.854
TỔNG CỘNG	<u>881.647.121.372</u>	<u>883.435.904.768</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) 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 68 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2018 theo biên bản thỏa thuận ngày 25 tháng 1 năm 2017. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thảo luận với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về khoản lãi quá 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 phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thảo luận với Ngân hàng TMCP Quân đội về khoản lãi quá hạn này;
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 67,5 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát (Thuyết minh số 19); và
- ▶ lãi vay phải trả với số tiền là 24,3 tỷ VND theo hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội; và
- ▶ các khoản lãi vay phải trả khác.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

		<i>Đơn vị tính: VND</i>
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
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
Cổ tức phải trả	(ii)	213.940.435.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iii)	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên		11.522.700.000
Tiền góp vốn dự án của nhà đầu tư	(iv)	18.402.695.920
Phải trả hợp tác kinh doanh	(v)	102.500.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)		22.912.700.000
Các khoản phải trả khác		28.652.846.811
		815.315.621.787
		732.267.807.641
Dài hạn		
Tiền góp vốn của nhà đầu tư	(iv)	582.697.734.595
Phải trả hợp tác kinh doanh	(v)	307.500.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)		1.465.000.000
Các khoản đặt cọc cho thuê		4.075.928.028
		895.738.662.623
		961.215.101.183
TỔNG CỘNG		1.711.054.284.410
		1.693.482.908.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (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 35/NQ-CT-HĐQT ngày 17 tháng 4 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thanh toán khoản cổ tức này đến ngày 1 tháng 10 năm 2018.
 - ▶ 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.
 - ▶ Cổ tức đã công bố với số tiền 1,9 tỷ đồng theo nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2018 của Đại Hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Sudico Dịch vụ.

Toàn bộ số cổ tức nêu trên chưa được trả cho các cổ đông của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018.

- (iii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - 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.
- (iv) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (v) Theo hợp đồng số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát sẽ tiến hành góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền góp vốn dự kiến là 485 tỷ VND để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty.

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

Tài sản đảm bảo cho khoản góp vốn này là các khu đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và tại Khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m² bao gồm 25.422 m² các lô đất thấp tầng và 23.369 m² khu đất cao tầng CT3.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát đã góp vốn với số tiền là 410 tỷ VND, trong đó 102,5 tỷ VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

Đơn vị tính: VND

		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Vay ngắn hạn					
Vay dài hạn đến hạn trả	20.3	329.750.000.000	98.250.000.000	(7.593.270.548)	420.406.729.452
Vay cá nhân	20.1	55.343.285.250	2.118.071.450	(27.189.860.450)	30.271.496.250
Vay ngân hàng	20.2	-	3.997.861.024	-	3.997.861.024
TỔNG CỘNG		385.093.285.250	104.365.932.474	(34.783.130.998)	454.676.086.726
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	20.3	249.250.000.000	-	(104.250.000.000)	145.000.000.000
TỔNG CỘNG		249.250.000.000	-	(104.250.000.000)	145.000.000.000

20.1 Vay cá nhân

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

20.2 Vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hòa Bình	3.997.861.024	8,5%/năm và được điều chỉnh tối đa không quá 12 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh	Thời hạn trả gốc và lãi vay từ ngày 31 tháng 12 năm 2018 đến ngày 12 tháng 3 năm 2019.	Khoản ký quỹ ngày 31 tháng 1 năm 2018 có giá trị 1,3 tỷ đồng.
	3.997.861.024			

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 VND	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	385.406.729.452	Lãi suất cơ sở khách hàng doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cộng 3,5%/năm.	Thanh toán gốc và lãi vay 3 tháng/lần kể từ ngày 31 tháng 1 năm 2018 đến ngày 25 tháng 1 năm 2019.	63.641 m ² đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m ² ; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m ² và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với diện tích 9.430 m ² tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	385.406.729.452			
Ngân hàng TMCP Việt Á	150.000.000.000	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.	Gốc vay được trả trong vòng 5 năm, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kỳ thu lãi đầu tiên là 12 tháng từ thời điểm giải ngân, các kỳ tiếp theo là 6 tháng/lần.	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 Tiên Xuân bao gồm tài sản phát sinh của 34.353 m ² đất bao gồm 10.984 m ² đất nhà liền kề có vườn tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	35.000.000.000			
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hòa Bình	30.000.000.000	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.	Thời hạn trả gốc và lãi vay là 24 tháng từ thời điểm giải ngân.	Thửa đất số 957 tại xã Xứ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

TỔNG CỘNG

565.406.729.452

Trong đó:
Nợ dài hạn đến hạn trả 420.406.729.452
Nợ dài hạn 145.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	65.567.130.582	35.159.292.095
- Tăng trong kỳ	22.192.205.388	28.088.559.127
- Phân loại lại từ phải trả khác	-	9.332.000.000
Sử dụng trong kỳ	<u>(3.632.392.143)</u>	<u>(4.607.364.187)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>84.126.943.827</u>	<u>67.972.487.035</u>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	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	15.460.463.165	2.112.258.332.726
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	169.576.873	13.634.184.863	13.803.761.736
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	72.616.146	-	(72.616.146)	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(27.718.458.597)	(370.100.530)	(28.088.559.127)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(99.041.940.000)	-	(99.041.940.000)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(955.500.000)	(955.500.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.270.472.556	7.523.041.519	55.558.241.625	27.769.047.498	1.997.976.095.335
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018								
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	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	25.593.788.785	2.275.436.923.432
- Tăng vốn trong kỳ (*)	148.555.400.000	-	-	-	-	(148.555.400.000)	-	-
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	53.781.768.611	(1.095.916.085)	52.685.852.526
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(21.808.475.295)	(383.730.093)	(22.192.205.388)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(113.897.480.000)	(955.500.000)	(114.852.980.000)
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(21.408.747)	(20.569.188)	(41.977.935)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	749.270.472.555	7.523.041.519	104.693.333.005	23.138.073.419	2.191.035.612.635

(*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 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 TP 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 công bố chia cổ tức với số tiền là 113,9 tỷ VND và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi với tổng số tiền là 21,4 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	417.458.620.000	417.458.620.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	636.992.500.000	636.992.500.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	218.799.446.787	-	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	1.306.192.942.137	1.306.192.942.137	-	1.157.855.292.137	1.157.855.292.137	-

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	Vốn đã góp	
Số đầu kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Tăng vốn trong kỳ	148.555.400.000	-
Số cuối kỳ	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, lợi nhuận đã trả	-	-

22.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	Cổ tức đã công bố trong kỳ	113.897.480.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
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 giữa niên độ và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	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 (tại ngày 30 tháng 6 năm 2017: 10.000 VND).

22.5 Quỹ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Quỹ đầu tư và phát triển	745.860.594.064	749.270.472.555
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	753.383.635.583	756.793.514.074

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND					
	Công ty Cổ phần Sudico Thăng Long	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	Công ty Cổ phần Sudico Tư vấn	Tổng cộng
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018						
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	4.506.000.000	38.222.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	117.250.000	-	-	117.250.000
Quý đầu tư phát triển	-	948.132.895	1.265.616.235	-	113.247.536	2.326.996.666
Quý khen thưởng phúc lợi (Lô lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(18.486.195)	3.535.934.677	(4.053.905.768)	(10.394.267.024)	(3.900.135.263)	(14.830.859.573)
Cổ tức đã chia lũy kế	-	(1.911.000.000)	-	-	-	(1.911.000.000)
Tặng/(giảm) khác	-	(33.082.972)	-	-	-	(33.082.972)
	148.113.805	9.136.153.898	14.828.960.467	(1.694.267.024)	719.112.273	23.138.073.419

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Phần (lỗ)/lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	(90.771)	420.093.711	(1.429.616.757)	-	(86.302.268)	(1.095.916.085)
	(90.771)	420.093.711	(1.429.616.757)	-	(86.302.268)	(1.095.916.085)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Tổng doanh thu	31.068.982.565	27.761.133.259
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	27.859.476.173	26.534.218.732
<i>Doanh thu bán hàng</i>	3.209.506.392	1.226.914.527
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.452.520.945)	(229.483.675)
Doanh thu thuần	28.616.461.620	27.531.649.584
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ</i>	27.859.476.173	26.534.218.732
<i>Doanh thu thuần từ bán hàng</i>	756.985.447	997.430.852
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	28.616.461.620	27.531.649.584

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi tiền gửi	1.144.331.882	3.473.006.940
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	148.245.314
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	62.461.863.350	637.205.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	82.058.417
TỔNG CỘNG	63.606.195.232	4.340.515.671

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.114.258.712	21.813.043.173
Giá vốn của thành phẩm đã bán	1.076.138.638	1.370.331.499
TỔNG CỘNG	22.190.397.350	23.183.374.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư	956.410.123	(3.901.579.857)
Lãi tiền vay	122.065.611	-
TỔNG CỘNG	<u>1.078.475.734</u>	<u>(3.901.579.857)</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	599.654.100	601.274.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.427.599	24.449.917
Chi phí khác	124.480.863	276.719.992
TỔNG CỘNG	<u>734.562.562</u>	<u>902.443.909</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	7.835.601.720	5.680.675.765
Chi phí khấu hao TSCĐ	502.371.234	315.190.851
Chi phí đồ dùng và vật liệu	371.103.280	390.540.065
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.016.373.117	805.401.768
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(4.814.945.106)	1.554.915.044
Chi phí khác	655.053.364	327.471.707
TỔNG CỘNG	<u>5.565.557.609</u>	<u>9.074.195.200</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thu nhập khác	900.000	12.671.973.518
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	900.000	6.000.000
Ghi giảm giá trị tài sản thế chấp và nghĩa vụ vay tương ứng	-	12.662.433.518
Thu nhập khác	-	3.540.000
Chi phí khác	163.205.654	175.789.077
Các khoản phạt	129.277.239	61.126.035
Chi phí khác	33.928.415	114.663.042
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	(162.305.654)	12.496.184.441

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	173.496.228.600	653.281.327.340
Chi phí nhân công	8.435.255.820	6.281.949.765
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (Thuyết minh 11, 12)	3.594.901.492	3.524.289.615
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(4.814.945.106)	1.554.915.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.141.059.428	22.642.894.858
Chi phí khác	779.534.226	604.191.699
TỔNG CỘNG	203.632.034.460	687.889.568.321

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty mẹ và các công ty con là 20% thu nhập 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	214.333.526	119.360.584
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	1.186.793.452
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	9.591.171.891	-
TỔNG CỘNG	9.805.505.417	1.306.154.036

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>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	62.491.357.943	15.109.915.772
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	12.498.271.589	3.021.983.154
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận	907.785.256	214.265.728
Phạt hành chính và các chi phí không được khấu trừ khác	70.962.775	-
Chi phí dự phòng chưa được khấu trừ	183.480.159	6.920.000.000
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.186.793.452
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	82.428.132	(547.449.336)
Lợi nhuận hợp nhất không tính thuế do chuyển nhượng công ty con	(1.890.296.136)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.016.965.043)	(10.256.777.827)
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	-	500.096.700
Các khoản điều chỉnh khác	(30.161.315)	267.242.165
Chi phí thuế TNDN	9.805.505.417	1.306.154.036

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính kết thúc</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng tài sản giữa Công ty và các công ty con	-	9.591.171.891	(9.591.171.891)	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	81.799.426	81.799.426	-	-
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	1.841.194.195	1.841.194.195	-	-
	3.224.889.319	12.816.061.210	-	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(9.591.171.891)	-

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 30/6/2018</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2018</i>
2013 (1)	2018	56.146.861.781	(12.018.651.969)	-	44.128.209.812
2014 (1)	2019	72.809.173.412	(37.538.567.387)	-	35.270.606.025
2015 (1)	2020	3.917.352.449	-	-	3.917.352.449
2016 (1)	2021	3.191.307.796	-	-	3.191.307.796
2017 (1)	2022	28.703.442.907	-	-	28.703.442.907
2018 (1)	2023	4.538.926.282	-	-	4.538.926.282
TỔNG CỘNG		169.307.064.627	(49.557.219.356)	-	119.749.845.271

(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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 khác
5	Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan khác

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Công ty Cổ phần Sông Đà 5	Thanh toán trước tiền thi công	8.369.821.058	-

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 30 tháng 6 năm 2018 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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 giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
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
		3.206.000.000	3.206.000.000
Trả trước cho người bán (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	-
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<i>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)</i>			
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
<i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</i>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí thi công nhà mẫu	296.516.000	296.516.000
		296.516.000	296.516.000
<i>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16.2)</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phí tư vấn	-	305.832.000
		-	305.832.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)</i>			
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Ứng trước tiền vốn góp	22.846.000.000	22.846.000.000
		22.912.700.000	22.846.000.000
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)</i>			
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.465.000.000	1.465.521.500
		1.465.000.000	1.465.521.500
<i>Các giao dịch với các bên liên quan khác</i>			
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty mẹ:			
<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lương và thưởng		1.297.466.667	1.254.750.000
TỔNG CỘNG		1.297.466.667	1.254.750.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	53.781.768.611	169.576.873
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(28.671.384)
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	53.781.768.611	140.905.489
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
Ảnh hưởng suy giảm do	-	-
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	472	1
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	472	1

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 ngày 31 tháng 5 năm 2018.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(**) Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho giai đoạn tài chính sáu tháng tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được điều chỉnh tăng 14.855.540 cổ phiếu để phản ánh số cổ phiếu phát hành thêm trong năm 2018 từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh số 22.1).

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 giữa niên độ đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Theo hợp đồng mua bán trái phiếu với Ngân hàng TMCP Quân đội, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – huyện Hoài Đức – thành phố Hà Nội là tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này.

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 với tổng diện tích 48.791 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì (tiếp theo)

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 30 tháng 6 năm 2018, 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.

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.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 30 tháng 6 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 là 263 tỷ đồng (2017: 1.462 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Đến 1 năm	7.776.364.978	19.736.770.760
Trên 1 – 5 năm	-	248.777.053
TỔNG CỘNG	7.776.364.978	19.985.547.813


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng




Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018