



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	14 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 11 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, lần thứ 01 ngày 25 tháng 01 năm 2008, lần thứ 06 ngày 30 tháng 9 năm 2010 chuyển từ số đăng ký kinh doanh 0103016226 thành số 0102186917, bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi vốn điều lệ, lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016 thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84-24) 35 526 354
- Fax : (84-24) 35 526 348

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 707 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết:
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác gồm: Xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê; Xây dựng thủy lợi; Xây dựng đường hầm; Các công việc xây dựng khác không phải là nhà như: Các công trình văn hóa, du lịch, thể thao ngoài trời;
 - Xây dựng các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, công trình thủy điện, công trình dân dụng công nghiệp; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:
 - Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
 - Đầu tư cải tạo đất và đầu tư cho các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
 - Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
 - Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- ✓ Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: trang trí nội ngoại thất;
- ✓ Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết:
 - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (chỉ thực hiện việc môi giới bất động sản tại sàn giao dịch);
 - Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: Dịch vụ đầu giá bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- ✓ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết:
 - Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
 - Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;
- Kinh doanh bất động sản bao gồm:
 - + Tư vấn lập hồ sơ mời thầu xây lắp, hồ sơ mời thầu thiết bị các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
 - + Lập, thẩm định dự án đầu tư các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- ✓ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- ✓ Khai thác khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đầu tư khai thác và chế biến khoáng sản (Trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
- ✓ Xây dựng công trình công ích; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- ✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị./.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Thế Lợi	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Phạm Đức Thành	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Phạm Mạnh Khôi	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Đỗ Quang Thắng	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2017
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	Ngày 05 tháng 01 năm 2016
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 12 tháng 5 năm 2016
Ông Nguyễn Đức Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 03 tháng 9 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Trọng Phước – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy ủy quyền số 01/UQ-TCKT ngày 04 tháng 06 năm 2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Phước

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Head Office	: 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội	: 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot 51H (8A.01), Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ	: 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Rang Dist., Cần Thơ City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0 *L60/20/TC-AC*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2020, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty chưa ghi nhận các khoản tiền chậm nộp vào Báo cáo kết quả kinh doanh hàng năm theo thông báo của Cục Thuế Thành phố Hà Nội, ước tính số chậm nộp năm 2019 là 836.360.924 VND, năm 2018 là 1.468.978.261 VND. Nếu Công ty ghi nhận các khoản tiền chậm nộp này theo đúng kỳ phát sinh thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2019, chỉ tiêu “Chi phí khác” và “Lợi nhuận kế toán trước thuế” năm nay và năm trước sẽ tăng/giảm lần lượt là 836.360.924 VND và 1.468.978.261 VND. Ảnh hưởng Bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 01 tháng 01 năm 2019 xem thuyết minh số I.5.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư – Phó Giám đốc

Lê Trọng Toàn - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0059-2018-008-1

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2963-2020-008-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		962.617.380.059	936.372.032.385
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.548.312.789	16.671.600.012
1. Tiền	111		12.548.312.789	16.671.600.012
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		106.000	50.000.014.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(552.855)	(644.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	50.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		338.328.057.063	308.891.109.825
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	23.802.267.741	10.675.193.376
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	30.233.093.865	11.689.816.187
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	292.543.333.502	294.776.738.307
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.250.638.045)	(8.250.638.045)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		592.816.414.907	527.025.552.009
1. Hàng tồn kho	141	V.7	592.816.414.907	527.025.552.009
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.924.489.300	33.783.756.539
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	36.140.303	148.212.265
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.888.348.997	33.635.544.274
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		122.337.239.139	130.732.894.801
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.000.000	154.489.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	10.000.000	154.489.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.481.783.320	1.799.308.324
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.481.783.320	1.799.308.324
<i>Nguyên giá</i>	222		9.518.229.085	9.518.229.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(8.036.445.765)	(7.718.920.761)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	65.760.597.973	68.616.121.021
<i>Nguyên giá</i>	231		85.622.337.188	85.622.337.188
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(19.861.739.215)	(17.006.216.167)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		10.748.198.576	10.423.694.121
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	10.748.198.576	10.423.694.121
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		24.712.759.922	35.279.406.342
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	25.000.000.000	25.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	8.200.000.000	8.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	23.953.667.000	35.153.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(32.440.907.078)	(33.074.260.658)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19.623.899.348	14.459.875.993
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	19.296.330.825	13.988.307.470
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	327.568.523	471.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.084.954.619.198	1.067.104.927.186

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		734.020.098.174	716.782.679.974
I. Nợ ngắn hạn	310		691.873.681.664	655.621.413.990
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	24.205.264.046	60.681.648.145
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	300.212.010.281	186.282.705.495
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	25.337.141.514	33.045.593.050
4. Phải trả người lao động	314		1.521.365.649	2.235.738.191
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	29.976.664.317	38.254.060.959
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	203.659.747.456	237.528.535.499
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	104.024.737.208	94.593.481.458
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.936.751.193	2.999.651.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		42.146.416.510	61.161.265.984
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	3.723.644.710	4.281.508.046
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	38.422.771.800	56.879.757.938
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		350.934.521.024	350.322.247.212
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	350.934.521.024	350.322.247.212
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.764.696.100	23.764.696.100
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.840.000.000	3.840.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.480.935.924	22.868.662.112
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		22.868.662.112	22.868.662.112
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		612.273.812	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.084.954.619.198	1.067.104.927.186

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2020



Nguyễn Trọng Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	88.375.259.018	19.576.263.804
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		88.375.259.018	19.576.263.804
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	43.467.766.456	(22.267.305.314)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		44.907.492.562	41.843.569.118
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.993.262.812	3.100.889.082
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	32.072.096.817	21.738.908.877
Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.011.211.829	6.232.527.537
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.581.240.790	8.869.602.076
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.247.417.767	14.335.947.247
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		3.175.538	90.729.871
13. Lợi nhuận khác	40		(3.175.538)	(90.729.871)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.244.242.229	14.245.217.376
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	6.487.968.417	4.969.400.323
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.12	144.000.000	(144.000.000)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>612.273.812</u>	<u>9.419.817.053</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	-	-

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn



Nguyễn Trọng Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.244.242.229	14.389.217.376
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9;10	3.173.048.052	3.584.959.217
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	566.554.420	15.438.444.228
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.082.214.646)	(3.042.065.829)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5.011.211.829	6.232.527.537
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(6.726.517.056)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(23.087.158.116)	29.876.565.473
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.545.262.961)	30.860.436.829
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(66.115.367.353)	(93.038.438.559)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		26.330.928.793	92.763.377.813
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.195.951.393)	(13.242.068.208)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		857.629.329	(173.347.931)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(4.361.165.635)	(5.200.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(62.900.000)	(58.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(86.179.247.336)	41.788.525.417
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		37.277.812.577	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2c	10.000.000.000	19.461.793.762
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.804.402.069	2.417.627.473
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		99.082.214.646	21.879.421.235

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	41.000.000.000	55.470.000.000		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(58.026.254.533)	(134.471.574.064)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17.026.254.533)	(79.001.574.064)		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.123.287.223)	(15.333.627.412)		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	16.671.600.012	32.005.227.424		
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	12.548.312.789	16.671.600.012		

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Công ty đã nhận được Quyết định số 83803/QĐ-CT-QLN ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Cục Thuế thành phố Hà Nội. Theo quyết định này, Cục Thuế TP. Hà Nội áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng để thi hành Thông báo tiền thuế nợ và tiền chậm nộp số 245508/TB-CT ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Cục Thuế TP. Hà Nội đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà. Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2019 đến ngày 09 tháng 11 năm 2020. Nếu Công ty ghi nhận các khoản tiền chậm nộp này theo đúng kỳ phát sinh thì trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2019, chỉ tiêu “Chi phí khác” và “Lợi nhuận kế toán trước thuế” năm nay và năm trước sẽ tăng/giảm lần lượt là 836.360.924 VND và 1.468.978.261 VND. Trên Bảng cân đối kế toán, chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 01 tháng 01 năm 2019 sẽ tăng/giảm lần lượt là 15.393.328.139 VND và 14.556.967.215 VND.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU có trụ sở chính tại Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà Hà Đông. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Văn phòng nhà 8C, tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	28.89%	28.89%	28.89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Phòng 704, tầng 7, nhà G10 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Xây dựng	35,5%	35,5%	35,5%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 702 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết năm tài chính Công ty có 29 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 28 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định bao gồm các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	11 - 29
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loai tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
4 tầng để tòa nhà Sông Đà – Hà Đông	30
3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú	30

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

13. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	256.175.114	299.663.757
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.292.137.675	16.371.936.255
Cộng	12.548.312.789	16.671.600.012

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Sông Đà 2.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	644.855	546.855
Trích lập dự phòng bổ sung	-	98.000
Hoàn nhập dự phòng	(92.000)	-
Số cuối năm	552.855	644.855

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 12 tháng.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	25.000.000.000	(19.091.132.425)	25.000.000.000	(18.996.622.825)
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU ⁽ⁱ⁾	25.000.000.000	(19.091.132.425)	25.000.000.000	(18.996.622.825)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	8.200.000.000	-	8.200.000.000	-
Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà ⁽ⁱⁱ⁾	5.200.000.000	-	5.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.953.667.000	(13.349.774.653)	35.153.667.000	(14.077.637.833)
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	4.000.000.000	(2.520.000.000)	4.000.000.000	(1.920.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	19.953.667.000	(10.829.774.653)	19.953.667.000	(10.957.637.833)
Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị Xi măng Hải Phòng ^(*)	-	-	11.200.000.000	(1.200.000.000)
Cộng	57.153.667.000	(32.440.907.078)	68.353.667.000	(33.074.260.658)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107509720 thay đổi lần thứ nhất ngày 01 tháng 8 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU 25.000.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102817344 thay đổi lần thứ 2 ngày 11 tháng 6 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà 5.200.000.000 VND, tương đương 26% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 01041775717 ngày 29 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (*) Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Xi măng Hải Phòng đã có quyết định giải thể số 128/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 12 năm 2018. Theo phương án xử lý tài chính được Đại hội đồng Cổ đông thông qua thì Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà sẽ được hoàn trả 24 tỷ đồng tương ứng với 12,7% vốn góp. Đến 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã nhận đủ 24 tỷ, phần vốn góp không thu hồi được bù đắp bằng nguồn dự phòng đã trích lập.

Giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội là 1.480.000.000 VND. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư này.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	33.074.260.658	28.765.842.394
Trích lập dự phòng bổ sung	694.509.600	21.504.243.385
Hoàn nhập dự phòng	(127.863.180)	(6.074.618.883)
Sử dụng dự phòng	(1.200.000.000)	(11.121.206.238)
Số cuối năm	32.440.907.078	33.074.260.658

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU (Công ty MTV SDU)		
Công ty MTV SDU sửa chữa tòa nhà 143 Trần Phú	2.613.573.636	2.535.766.364
Doanh thu SDU cho Công ty MTV SDU thuê mặt bằng	4.029.039.183	4.169.519.086
Công ty MTV SDU thanh toán tiền thuê mặt bằng	2.115.587.721	3.722.749.189
Lãi vay vốn phải trả Công ty MTV SDU	192.638.887	193.257.038
Cần trừ công nợ	5.006.057.163	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà)		
SDU chuyển tiền tạm ứng khối lượng	4.679.623.464	-
SDU chuyển tiền thanh toán khối lượng	4.390.376.536	1.600.000.000
Cần trừ công nợ	-	63.000.000
Nhận giá trị khối lượng xây lắp	3.235.351.379	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU		
Nhận giá trị khối lượng xây lắp	37.641.968.655	58.411.365.331
Chuyển tiền tạm ứng khối lượng	27.000.000.000	-
Chuyển tiền thanh toán khối lượng	46.650.000.000	-
3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	3.466.746.129	6.157.207.913
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	3.466.746.129	6.157.207.913
Phải thu các khách hàng khác	20.335.521.612	4.517.985.463
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại dự án X1-26 Liễu Giai	15.871.277.788	-
Khách hàng mua nhà tại dự án Nam An Khánh	958.069.709	970.394.739
Khách hàng mua nhà tại dự án 143 Trần Phú	2.398.329.918	2.398.329.918
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác	1.083.567.197	1.124.983.806
Cộng	23.802.267.741	10.675.193.376
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	13.494.044.519	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	12.373.307.573	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.120.736.946	-
Trả trước cho các người bán khác	16.739.049.346	11.689.816.187
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS	2.070.268.000	2.070.268.000
Ban quản lý Dự án khu Công viên Văn hóa Du lịch Thể thao	3.822.609.848	3.822.609.848
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Thành Đạt	1.473.685.400	1.473.685.400
Các nhà cung cấp khác	9.372.486.098	4.323.252.939
Cộng	30.233.093.865	11.689.816.187

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

5. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	4.677.091.000		4.677.091.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000	-	92.508.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	287.866.242.502	(6.543.971.349)	290.099.647.307	(6.543.971.349)
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương – Tiền góp vốn	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái ^(*)	267.522.816.000	-	267.522.816.000	-
<i>Trong đó: Thành phần 1</i>	<i>59.010.618.240</i>	<i>-</i>	<i>59.010.618.240</i>	<i>-</i>
<i>Thành phần 2</i>	<i>208.512.197.760</i>	<i>-</i>	<i>208.512.197.760</i>	<i>-</i>
Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng	6.952.231.431	-	6.215.042.065	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Thuế GTGT đầu ra Dự án X1-26 Liễu Giai	-	-	4.545.454.545	-
Tạm ứng	6.363.715.039	-	4.171.014.728	-
Dự thu lãi tiền gửi	-	-	624.438.356	-
Các khoản phải thu khác	483.508.683	-	476.910.264	-
Cộng	292.543.333.502	(6.543.971.349)	294.776.738.307	(6.543.971.349)

(*) Là khoản tiền chuyển cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái (“Vạn Thái”) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2011/HĐHTKD ký ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Vạn Thái để đầu tư dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía nam đường Tạ Quang Bửu, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần: thành phần 1 là khu chung cư tái định cư, thành phần 2 là khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao. Công ty sẽ được chia sản phẩm là nhà ở và các sản phẩm khác như khu thương mại, tầng hầm, văn phòng ... với tỷ lệ là 42%. Theo biên bản thỏa thuận cuối năm 2014 giữa Công ty và Vạn Thái thì Công ty sẽ được rút một phần tiền đã đầu tư và lợi nhuận từ block B1 và B2, Lợi nhuận của dự án sẽ được hai bên phân chia lại sau khi dự án được hai bên thông qua báo cáo quyết toán. Theo đó, đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Vạn Thái đã chuyển lại Công ty số tiền là 153.299.559.230 VND (xem thuyết minh số V.17a).

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương- Tiền góp vốn	trên 3 năm	3.500.000.000	(3.500.000.000)	trên 3 năm	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	trên 3 năm	3.043.971.349	(3.043.971.349)	trên 3 năm	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam –Trà trước cho người bán	trên 3 năm	1.067.452.250	(1.067.452.250)	trên 3 năm	1.067.452.250	(1.067.452.250)
Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Tiền mua nhà	trên 3 năm	24.277.000	(24.277.000)	trên 3 năm	24.277.000	(24.277.000)
Nguyễn Chí Cường - Tiền mua nhà	trên 3 năm	243.842.572	(243.842.572)	trên 3 năm	243.842.572	(243.842.572)
Nguyễn Huy Du - Tiền mua nhà	trên 3 năm	371.094.874	(371.094.874)	trên 3 năm	371.094.874	(371.094.874)
Cộng		8.250.638.045	(8.250.638.045)		8.250.638.045	(8.250.638.045)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	8.250.638.045	8.241.916.319
Trích lập dự phòng bổ sung	-	111.328.462
Hoàn nhập dự phòng	-	(102.606.736)
Số cuối năm	8.250.638.045	8.250.638.045

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	557.461.989.068	-	491.671.126.170	-
Hàng hóa bất động sản	35.354.425.839	-	35.354.425.839	-
Cộng	592.816.414.907	-	527.025.552.009	-

Chi phí đi vay được vốn hóa trong chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong năm là 14.015.463.846 VND (năm trước là 16.384.379.426 VND).

8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng, nhà xưởng	-	136.363.631
Chi phí bảo hiểm	36.140.303	11.848.634
Cộng	36.140.303	148.212.265

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	27.937.500	23.916.667
Chi phí sửa chữa	1.169.651.876	2.038.198.395
Chi phí giao dịch qua sàn	18.098.741.449	11.926.192.408
Cộng	19.296.330.825	13.988.307.470

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	9.518.229.085
Số cuối năm	1.194.607.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	9.518.229.085
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.194.607.031	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	6.978.029.085
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	6.163.701.858	242.611.872	7.718.920.761
Khấu hao trong năm	-	-	317.525.004	-	317.525.004
Số cuối năm	1.194.607.031	118.000.000	6.481.226.862	242.611.872	8.036.445.765
Giá trị còn lại					
Số đầu năm			1.799.308.324		1.799.308.324
Số cuối năm			1.481.783.320		1.481.783.320
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	85.622.337.188	(17.006.216.167)	68.616.121.021
Khấu hao trong năm	-	(2.855.523.048)	(2.855.523.048)
Số cuối năm	85.622.337.188	(19.861.739.215)	65.760.597.973

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông ⁽ⁱ⁾	50.250.520.380	(16.131.433.487)	34.119.086.893
3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú ⁽ⁱⁱ⁾	35.371.816.808	(3.730.305.728)	31.641.511.080
Cộng	85.622.337.188	(19.861.739.215)	65.760.597.973

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư 4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, nguyên giá tính theo giá trị quyết toán công trình "Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông" đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Từ tầng 1 đến tầng 3 của bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội.
- (ii) Bất động sản đầu tư 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú, nguyên giá tính theo giá trị tạm tính trên cơ sở đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	11.457.267.855	11.192.568.659
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.827.587.870	4.495.851.246

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư An Phú - Nam Sài Gòn	3.140.584.488	-	3.140.584.488	-
Dự án Phan Đình Giót - Hà Nội	41.954.636	41.954.636	41.954.636	41.954.636
Dự án Khu đô thị mới TP Hòa Bình	8.633.496.895	8.633.496.895	8.481.719.713	8.481.719.713
Dự án Sông Đà Tuyên Quang	489.676.437	489.676.437	316.949.164	316.949.164
Dự án khu tập thể Phương Mai	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456
Dự án 151 Lê Duẩn	349.829.152	349.829.152	349.829.152	349.829.152
Dự án C8 Giảng Võ	436.280.908	-	436.280.908	-
Cộng	14.325.063.972	10.748.198.576	14.000.559.517	10.423.694.121

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	471.568.523	(140.000.000)	327.568.523
Dự trả lãi vay phải trả PVCombank 6 tháng cuối năm 2014	327.568.523	-	327.568.523
Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác	144.000.000	(140.000.000)	-
Cộng	471.568.523	(140.000.000)	327.568.523

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>2.704.684.000</i>	<i>27.305.094.853</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	-	5.090.376.536
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	-	19.170.526.906
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.704.684.000	3.044.191.411
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>21.500.580.046</i>	<i>33.376.553.292</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	8.047.767.710	8.047.767.710
Công ty Cổ phần Thương mại và Thiết bị Điện Việt Nam M&E	3.218.775.728	3.218.775.728
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại NHT	1.685.979.000	1.685.979.000
Phải trả nhà cung cấp khác	8.548.057.608	20.424.030.854
Cộng	<u>24.205.264.046</u>	<u>60.681.648.145</u>

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh	53.589.944.282	61.380.797.503
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú	3.749.937.750	3.395.744.798
Khách hàng Dự án X1-26 Liễu Giai	242.796.420.986	119.449.429.131
Công ty Cổ phần Mediamart Việt Nam	-	1.905.271.472
Các khách hàng khác	75.707.263	151.462.591
Cộng	<u>300.212.010.281</u>	<u>186.282.705.495</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Bù trừ với thuế đầu vào được hoàn	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	18.936.997.346	3.209.736.497	(3.790.296.795)	(9.484.639.101)	8.871.797.947
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.969.400.323	6.487.968.417	(4.361.165.635)	-	7.096.203.105
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	222.203.197	737.189.366	-	-	959.392.563
Thuế thu nhập cá nhân	1.317.163.020	671.622.027	(1.178.865.312)	-	809.919.735
Các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	7.599.829.164	-	-	-	7.599.829.164
Cộng	33.045.593.050	11.112.516.307	(9.336.327.742)	(9.484.639.101)	25.337.142.514

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5% đối với dịch vụ cung cấp nước sạch và kinh doanh nhà ở xã hội và 10% đối với các hoạt động còn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu đã thu tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản theo qui định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bán giao bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Kinh doanh BĐS	Kinh doanh khác	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	76.917.991.163	11.457.267.855	88.375.259.018
Giá vốn hàng bán	39.640.178.586	3.827.587.870	43.467.766.456
Chi phí quản lý	6.598.383.061	982.857.729	7.581.240.790
Doanh thu tài chính	-	1.993.262.812	1.993.262.812
Chi phí tài chính	27.914.161.576	4.157.935.241	32.072.096.817
Trong đó: <i>Lãi vay</i>	4.361.541.357	649.670.472	5.011.211.829
Doanh thu tính thuế TNDN	76.917.991.163	13.450.530.667	90.368.521.830
Tổng chi phí SXKD	74.152.723.223	8.968.380.840	83.121.104.063
Lợi nhuận thuần từ SXKD	2.765.267.940	4.482.149.827	7.247.417.767
Lợi nhuận khác	-	(3.175.538)	(3.175.538)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.765.267.940	4.478.974.289	7.244.242.229
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	25.000.000.000	915.599.858	25.915.599.858
- <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(720.000.000)	(720.000.000)
Thu nhập chịu thuế	27.765.267.940	4.674.574.147	32.439.842.087
Thu nhập tính thuế	27.765.267.940	4.674.574.147	32.439.842.087
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	5.553.053.588	934.914.829	6.487.968.417
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của năm trước	-	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp	5.553.053.588	934.914.829	6.487.968.417

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Các khoản phải nộp khác

Các khoản phải nộp khác đã ghi nhận là các khoản tiền chậm nộp thuế, tiền phạt vi phạm hành chính theo Biên bản kiểm tra của Cơ quan thuế 3 năm: 2012 đến 2014 và Biên bản Thanh tra thuế năm 2011, bao gồm:

Tiền phạt vi phạm hành chính (tiểu mục 4254)	1.173.049.451
Tiền chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (tiểu mục 4918)	2.588.734.872
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSTW (tiểu mục 4943)	3.838.044.841
Cộng	7.599.829.164

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	994.000.000	1.149.800.000
Thù lao HĐQT, BKS Công ty	994.000.000	1.149.800.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	29.056.664.317	37.104.260.959
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản	25.888.741.037	31.879.184.961
Chi phí lãi vay phải trả	3.093.393.011	5.225.075.998
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	530.269	-
Cộng	29.976.664.317	38.254.060.959

17. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	833.352.642
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	-	833.352.642
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	203.663.507.456	236.695.182.857
Kinh phí công đoàn	211.950.581	175.361.671
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	32.871.094	25.039.764
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	9.870.653.275	9.870.653.275
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tiền thu của khách hàng	1.734.701.570	1.734.701.570
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tài sản của Công ty	3.644.965.126	3.644.965.126
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	1.120.753.275	4.884.584.243
Kinh phí bảo trì tòa nhà Liễu Giai	1.346.275.684	-
Dự án Công viên Văn hóa Thể thao và Du lịch	153.299.559.230	133.265.559.230
PVCombank (tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014)	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải phòng đặt cọc mua bất động sản dự án X1 - 26 Liễu Giai	-	50.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư Tân Long đặt cọc môi giới mua căn hộ	-	1.670.000.000
Các khoản phải trả khác	1.665.405.768	691.706.125
Cộng	203.659.747.456	237.528.535.499

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông	3.618.644.710	3.648.644.710
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà 143 Trần Phú	105.000.000	632.863.336
Cộng	3.723.644.710	4.281.508.046

18. Vay ngắn hạn và dài hạn

18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	36.314.045.062	25.278.034.936
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi ⁽ⁱ⁾	2.089.626.017	-
Ông Hoàng Việt Tường ⁽ⁱ⁾	2.089.626.017	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy ⁽ⁱ⁾	22.796.992.847	10.647.327.885
Ông Trần Văn Thanh ⁽ⁱ⁾	-	583.804.912
Ông Hoàng Văn Kế ⁽ⁱ⁾	1.075.138.548	1.534.506.306
Ông Nguyễn Ngọc Phương ⁽ⁱ⁾	6.262.661.633	10.512.395.833
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	54.453.904.072	47.013.511.578
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	53.589.288.775	44.366.197.137
Vay ngắn hạn các cá nhân	864.615.297	2.647.314.441
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 18b)	13.256.788.074	22.301.934.944
Cộng	104.024.737.208	94.593.481.458

- ⁽ⁱ⁾ Vay các cá nhân theo lãi suất thay đổi từng năm, không áp dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay.
Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn đến hạn trả	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	25.278.034.936	21.000.000.000	-	1.915.528.452	(11.879.518.326)	36.314.045.062
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.000.000.000	-	-	-	-	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	-	2.000.000.000	-	89.626.017	-	2.089.626.017
Ông Hoàng Việt Tường	-	2.000.000.000	-	89.626.017	-	2.089.626.017
Ông Hoàng Văn Kế	10.647.327.885	11.000.000.000	-	1.149.664.962	-	22.796.992.847
Ông Trần Văn Thanh	583.804.912	-	-	33.454.078	(617.258.990)	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy	1.534.506.306	-	-	146.043.801	(605.411.559)	1.075.138.548
Ông Nguyễn Ngọc Phương	10.512.395.833	6.000.000.000	-	407.113.577	(10.656.847.777)	6.262.661.633
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	47.013.511.578	20.000.000.000	-	5.599.679.221	(18.159.286.727)	54.453.904.072
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	44.366.197.137	20.000.000.000	-	3.589.288.775	(14.366.197.137)	53.589.288.775
Vay ngắn hạn các cá nhân	2.647.314.441	-	-	2.010.390.446	(3.793.089.590)	864.615.297
Vay dài hạn đến hạn trả	22.301.934.944	-	18.942.302.610	-	(27.987.449.480)	13.256.788.074
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	6.451.221.433	-	11.516.368.686	-	(10.755.268.686)	7.212.321.433
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	9.806.246.870	-	-	-	(9.806.246.870)	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội	4.344.466.641	-	5.725.933.924	-	(5.725.933.924)	4.344.466.641
Ngân hàng TMCP Việt Á - Phòng giao dịch Long Biên	1.700.000.000	-	1.700.000.000	-	(1.700.000.000)	1.700.000.000
Cộng	94.593.481.458	41.000.000.000	18.942.302.610	7.515.207.673	(58.026.254.533)	104.024.737.208

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay dài hạn phải trả các bên liên quan</i>	5.305.361.919	4.820.045.447
Ông Hoàng Văn Kế ⁽ⁱ⁾	5.305.361.919	4.820.045.447
<i>Vay dài hạn phải trả các ngân hàng</i>	33.117.409.881	52.059.712.491
Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	31.842.409.881	43.358.778.567
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	5.725.933.924
Ngân hàng TMCP Việt Á - Phòng giao dịch Long Biên ^(iv)	1.275.000.000	2.975.000.000
Cộng	38.422.771.800	56.879.757.938

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

- (i) Vay ông Hoàng Văn Kế với lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 48 tháng, không áp dụng biện pháp đảm bảo tiền vay.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – chi nhánh Hà Nội bao gồm 2 hợp đồng:
- Hợp đồng số 0014/2015/HĐTĐ - DN ngày 18 tháng 5 năm 2015 để thanh toán tiền chuyển nhượng dự án tổ hợp cao ốc C&T Plaza tại phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho đối tác kinh doanh là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư C&T theo nội dung chuyển nhượng tài sản ký giữa 3 bên, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay này gồm:
 - ✓ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với lô đất số BI 461386, Số vào sổ Cấp GCN 692 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2012.
 - ✓ Tài sản gắn liền với đất : Nhà ở.
 - ✓ Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản khác gắn liền với diện tích đất thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.
 - Hợp đồng số 28/2015/HĐTĐ-DN ngày 09/10/2015 để thực hiện dự án cải tạo xây dựng tại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, hạn mức tín dụng 135.000.000.000 VND, thời hạn vay 96 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm:
 - ✓ Toàn bộ dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, tại địa chỉ số 26 phố Liễu Giai, phường Công Vị, quận Ba Đình, Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà làm chủ đầu tư.
 - ✓ Quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 trong tổng số 34 tầng thuộc Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông tại Km số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu/Sử dụng của SDU.
- (iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 171/2015/HDDTD1/BVB002 ngày 18 tháng 8 năm 2015 để phục vụ dự án Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay, 3 sản thương mại tại tầng 1, tầng 2, tầng 3 của dự án SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông.
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 505-027/16/VAB/HDTDDHDN ngày 14 tháng 7 năm 2016 để phục vụ dự án Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp là cầm cố chứng khoán của bên thứ 3 - ông Hoàng Văn Anh (chủ tịch Hội đồng quản trị).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	13.256.788.074	22.301.934.944
Trên 1 năm đến 5 năm	38.422.771.800	56.879.757.938
Cộng	<u>51.679.559.874</u>	<u>79.181.692.882</u>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Vay dài hạn bên liên quan</u>	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	4.820.045.447	52.059.712.491	56.879.757.938
Lãi nhập gốc	485.316.472	-	485.316.472
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	-	(18.942.302.610)	(18.942.302.610)
Số cuối năm	<u>5.305.361.919</u>	<u>33.117.409.881</u>	<u>38.422.771.800</u>

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	1.105.016.945	-	1.105.016.945
Quỹ phúc lợi	1.894.634.248	(62.900.000)	1.831.734.248
Cộng	<u>2.999.651.193</u>	<u>(62.900.000)</u>	<u>2.936.751.193</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	13.448.845.059	340.902.430.159
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	9.419.817.053	9.419.817.053
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	22.868.662.112	350.322.247.212
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	22.868.662.112	350.322.247.212
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	612.273.812	612.273.812
Số dư cuối năm	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	23.480.935.924	350.934.521.024

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của Nhà nước	60.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	99.848.889.000
Cộng	299.848.889.000	299.848.889.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

20c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	11.457.267.855	11.192.568.659
Doanh thu bán nhà ở xã hội	-	2.221.614.200
Doanh thu kinh doanh bất động sản	76.917.991.163	6.162.080.945
Cộng	88.375.259.018	19.576.263.804

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	3.827.587.870	4.495.851.246
Giá vốn nhà ở xã hội	-	(29.805.071.406)
Giá vốn bất động sản đã bán	39.640.178.586	3.041.914.846
Cộng	43.467.766.456	(22.267.305.314)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.804.402.069	2.802.065.829
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	61.307.009	31.165.224
Cổ tức	-	240.000.000
Lãi chậm trả	127.553.734	27.658.029
Cộng	1.993.262.812	3.100.889.082

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	5.011.211.829	6.232.527.537
Phí phạt vi phạm hợp đồng	25.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	566.554.420	15.429.722.502
Lãi trả chậm	1.494.330.568	76.658.838
Cộng	32.072.096.817	21.738.908.877

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.153.673.993	5.970.430.344
Chi phí vật liệu quản lý	383.638.542	218.662.231
Chi phí đồ dùng văn phòng	66.795.532	198.341.684
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	77.030.441
Thuế, phí và lệ phí	23.727.108	43.278.455
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	-	8.721.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	926.064.245	1.634.167.433
Các chi phí khác	1.027.341.370	718.969.762
Cộng	<u>7.581.240.790</u>	<u>8.869.602.076</u>

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	392.560.513	52.920.476.080
Chi phí nhân công	7.311.866.809	5.970.430.344
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.173.048.052	3.584.959.217
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.965.951.590	15.459.311.945
Chi phí khác	29.324.707.635	18.187.813.102
Cộng	<u>117.168.134.599</u>	<u>96.122.990.688</u>

7. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh lãi nhập gốc số tiền 8.000.524.145 VND (năm trước phát sinh 6.822.733.312 VND).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

Công ty thuê một số diện tích làm văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động với thời hạn 1 năm và có khả năng được gia hạn thêm.

Các hợp đồng cho thuê

Công ty cho thuê 4 tầng để tòa nhà Sông Đà Hà Đông, 3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú và 1 phần tầng hầm để làm Trung tâm thương mại và một số vị trí đặt biển quảng cáo tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông.

Tổng số tiền thuê được ghi nhận doanh thu trong năm là: 11.457.267.855 VND (năm trước là 11.192.568.659 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt mà chỉ phát sinh các giao dịch về vay vốn với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Hoàng Văn Kế		
Vay và lãi vay nhập gốc	146.043.801	612.695.649
Trả gốc vay	605.411.559	-
Ông Trần Văn Thanh		
Vay và lãi vay nhập gốc	33.454.078	63.952.918
Trả gốc vay	605.411.559	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy		
Vay và lãi vay nhập gốc	12.149.664.962	7.173.176.601
Ông Nguyễn Ngọc Phương		
Vay và lãi vay nhập gốc	6.407.113.577	10.512.395.833
Trả gốc vay	29.599.150.387	-
Ông Nguyễn Thế Lợi		
Vay và lãi vay nhập gốc	2.089.626.017	-
Ông Hoàng Việt Tường		
Vay và lãi vay nhập gốc	2.089.626.017	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.18.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 1.712.903.713 VND (năm trước là 2.147.905.937 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a, V.13, V.17a và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

3. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2020

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc

Nguyễn Trọng Phước