

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 53

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016
Ông Phạm Văn Việt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Phúc	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Hoàng Minh Thuận	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Dân	Phó Tổng Giám đốc

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

Số tham chiếu: 60837769/18490798/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 12 tháng 8 năm 2016 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.769.573.147.801	3.464.909.269.125
110	I. Tiền	4	259.142.679.043	95.855.066.945
111	1. Tiền		147.142.679.043	43.855.066.945
112	2. Các khoản tương đương tiền		112.000.000.000	52.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	8.899.707.000	98.779.220.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		25.329.000.000	119.892.600.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(16.429.293.000)	(21.113.380.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		970.089.435.864	782.131.199.636
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	938.844.153.375	747.951.679.547
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	69.271.330.041	45.555.059.747
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	17.188.888.000	17.188.888.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	78.789.269.216	77.315.502.710
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(134.004.204.768)	(105.879.930.368)
140	IV. Hàng tồn kho	9	2.506.877.103.493	2.469.310.114.385
141	1. Hàng tồn kho		2.506.877.103.493	2.469.310.114.385
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.564.222.401	18.833.668.159
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	19.101.057.985	18.467.361.369
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.463.164.416	366.306.790

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.900.735.254.755	2.803.367.600.806
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		129.233.038.183	61.662.438.183
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	34.971.263.535	34.971.263.535
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	94.261.774.648	26.691.174.648
220	II. Tài sản cố định		46.723.666.072	50.156.066.676
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	46.723.666.072	50.156.066.676
222	Nguyên giá		87.737.806.247	87.347.902.356
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.014.140.175)	(37.191.835.680)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	21.258.589.000	-
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.793.456.217)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.382.072.602.061	1.375.542.691.148
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.377.588.342.603	1.372.751.851.611
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	4.484.259.458	2.790.839.537
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.318.178.676.966	1.315.464.895.175
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.049.759.300.000	1.044.859.400.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	168.000.000.000	171.130.906.433
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	270.677.970.000	265.677.970.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(170.258.593.034)	(166.203.381.258)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.268.682.473	541.509.624
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	3.268.682.473	541.509.624
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.670.308.402.556	6.268.276.869.931

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.552.876.184.684	4.254.563.906.630
310	I. Nợ ngắn hạn		3.613.735.884.422	2.940.733.153.990
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	139.066.186.297	115.842.143.007
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	143.826.647.007	98.930.081.499
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	74.526.873.976	136.114.714.811
314	4. Phải trả người lao động		6.901.548.170	9.283.225.586
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.502.566.069.081	1.360.153.502.462
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	671.529.719.824	255.463.251.091
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	1.046.102.752.454	941.289.040.417
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		29.216.087.613	23.657.195.117
330	II. Nợ dài hạn		939.140.300.262	1.313.830.752.640
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.673.600.481	193.380.600.481
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	745.035.873.156	941.912.031.098
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	-	178.107.294.436
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		430.826.625	430.826.625
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.117.432.217.872	2.013.712.963.301
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.117.432.217.872	2.013.712.963.301
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.5	745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		206.411.040.152	102.691.785.581
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ) lũy kế đến cuối năm trước		43.809.867.541	(128.111.302.095)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		162.601.172.611	230.803.087.676
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.670.308.402.556	6.268.276.869.931

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	475.605.374.946	203.001.729.658
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	475.605.374.946	203.001.729.658
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(235.919.788.377)	(130.250.940.080)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		239.685.586.569	72.750.789.578
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	5.300.474.986	2.858.193.439
22	7. Chi phí tài chính	25	610.142.724	(3.176.084.100)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(2.519.571.511)	(3.565.446.003)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(41.615.634.657)	(11.858.150.396)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		201.460.998.111	57.009.302.518
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác		-	(89.929.522)
40	13. Lỗ khác		-	(89.929.522)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		201.460.998.111	56.919.372.996
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(38.859.825.500)	(15.008.892.071)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		162.601.172.611	41.910.480.925


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

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

B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		201.460.998.111	56.919.372.996
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	10,11	4.503.340.019	3.792.459.768
03	Các khoản dự phòng		27.495.399.176	3.792.161.078
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(5.300.474.986)	(2.523.328.439)
	Các khoản điều chỉnh khác		(21.939.624.524)	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		206.219.637.796	61.980.665.403
09	Tăng các khoản phải thu		(221.679.368.254)	(8.488.298.538)
10	Giảm hàng tồn kho		99.226.672.220	9.685.287.090
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		226.322.307.277	156.735.713.830
12	Tăng chi phí trả trước		(3.360.869.465)	(40.355.504)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(66.286.287.140)	(22.298.520.883)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.802.055.544)	(1.088.500.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		236.640.036.890	196.485.991.398
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.083.323.812)	(3.227.810.239)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.768.993.567)	100.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.493.000.000	2.492.645.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.300.474.986	2.858.193.439
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(58.842.393)	2.223.028.200

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

B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
34	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền trả nợ gốc vay		(73.293.582.399)	(179.279.450.427)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(73.293.582.399)	(179.279.450.427)
50	Tăng tiền thuần trong kỳ		163.287.612.098	19.429.569.171
60	Tiền đầu kỳ		95.855.066.945	140.305.327.899
70	Tiền cuối kỳ	4	259.142.679.043	159.734.897.070

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là: 183 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 171).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 9 công ty con, bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản
6	Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100%	100%	Số 77 Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu
7	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	51%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy
8	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	100%	100%	Tòa nhà H1, đồi Yên Ngựa, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, nhà hàng, dịch vụ lưu trú, xây dựng nhà
9	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico (*)	57,84 %	57,84 %	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường; thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; quản lý dự án, giám sát thi công, thi công xây dựng các công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng và nội, ngoại thất công trình

(*) Vào ngày 24 tháng 2 năm 2016, Công ty đã nhận chuyển nhượng 305.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico, trước đây là một công ty liên kết của Công ty, với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.768.993.567 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong công ty này tăng từ 29,3% lên thành 57,84% và Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico trở thành công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, là công ty mẹ, được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính giữa niên độ của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

2.2 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 vào ngày 12 tháng 8 năm 2016.

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

2.3 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đã đến hạn thanh toán của Ngân hàng TMCP Quân đội, Ngân hàng TMCP Việt Á, Ngân hàng TMCP Hàng Hải, khoản phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp và phải trả lãi vay đã đến hạn thanh toán như được trình bày lần lượt tại các Thuyết minh số 17, 18 và 20.

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

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

2.4 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.5 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.6 Kỳ kế toán năm

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

2.7 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giá trị thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 12 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.6 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

3.7 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.8 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.12 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau.

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

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

3.13 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- ▶ Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v..).

3.17 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền mặt	2.165.981.489	1.304.723.492
Tiền gửi ngân hàng	144.976.697.554	42.550.343.453
Tương đương tiền	112.000.000.000	52.000.000.000
TỔNG CỘNG	259.142.679.043	95.855.066.945

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng với thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và có lãi suất tiền gửi từ 4,3% đến 5,4%/năm.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh:						
- Cổ phiếu	17.829.000.000	3.899.707.000	(13.929.293.000)	25.322.000.000	6.708.620.000	(18.613.380.000)
- Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	15.829.000.000	3.529.867.000	(12.299.133.000)	15.829.000.000	2.532.640.000	(13.296.360.000)
- Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Gas Đô thị	-	-	-	7.493.000.000	3.746.500.000	(3.746.500.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	2.000.000.000	369.840.000	(1.630.160.000)	2.000.000.000	429.480.000	(1.570.520.000)
- Các khoản đầu tư khác	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	94.570.600.000	92.070.600.000	(2.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (i)	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (ii)	-	-	-	67.070.600.000	67.070.600.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức (iii)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)
TỔNG CỘNG	25.329.000.000	8.899.707.000	(16.429.293.000)	119.892.600.000	98.779.220.000	(21.113.380.000)

(i) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam.

(ii) Theo hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP ngày 26 tháng 8 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long cho Tổng Công ty Sông Đà. Theo hợp đồng chuyển nhượng, việc chuyển nhượng này sẽ được thực hiện khi Tổng Công ty Sông Đà chuyển nhượng khoản đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà cho Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam. Trong kỳ, Công ty xác định việc chuyển nhượng cho Tổng Công ty Sông Đà đã được thực hiện và theo đó đã chuyển nhượng khoản đầu tư này sang phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu từ khách hàng	934.160.733.990	744.390.707.698
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper</i>	587.856.252.886	360.456.507.296
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam</i>	58.909.600.000	78.909.600.000
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	287.394.881.104	305.024.600.402
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.683.419.385	3.560.971.849
TỔNG CỘNG	938.844.153.375	747.951.679.547
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	906.647.055.557	717.134.055.870
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	22.619.013.004	21.736.357.245
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	9.578.084.814	9.081.266.432
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(114.055.536.903)	(87.883.136.116)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	64.224.988.132	40.948.317.283
Trả trước cho người bán		
<i>Công ty TNHH MTV Sông Đà 11 Tháng Long</i>	9.963.646.568	-
<i>Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Sông Đà</i>	7.721.777.007	6.428.487.826
<i>Công ty Xây lắp Giao thông Công chính</i>	6.390.000.000	6.390.000.000
<i>Các khoản trả trước khác</i>	40.149.564.557	28.129.829.457
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	5.046.341.909	4.606.742.464
TỔNG CỘNG	69.271.330.041	45.555.059.747
Dài hạn	34.971.263.535	34.971.263.535
Trả trước cho người bán		
<i>Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức</i>	29.071.263.535	29.071.263.535
<i>Các khoản trả trước khác</i>	5.900.000.000	5.900.000.000
TỔNG CỘNG	34.971.263.535	34.971.263.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	53.047.790.496	52.097.919.283
Tạm ứng cho nhân viên	20.884.904.924	22.259.902.575
Phải thu khác	4.856.573.796	2.957.680.852
TỔNG CỘNG	<u>78.789.269.216</u>	<u>77.315.502.710</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(19.948.667.865)	(17.996.794.252)
Dài hạn		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	94.261.774.648	26.691.174.648
TỔNG CỘNG	<u>94.261.774.648</u>	<u>26.691.174.648</u>

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	53.041.720.000	25.945.860.000	53.041.720.000	25.945.860.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn BIDV	28.124.274.400	-	28.124.274.400	28.124.274.400
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	27.860.068.000	25.006.717.000	27.860.068.000	25.006.717.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	108.942.008.158	42.828.204.762	93.568.077.726	27.454.274.330
TỔNG CỘNG	<u>250.651.571.530</u>	<u>116.647.366.762</u>	<u>235.277.641.098</u>	<u>129.397.710.730</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.506.877.103.493	-	2.469.310.114.385	-
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>2.331.287.865.044</i>	<i>-</i>	<i>2.288.993.026.623</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	<i>174.489.782.940</i>	<i>-</i>	<i>173.235.286.302</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>1.099.455.509</i>	<i>-</i>	<i>7.081.801.460</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG	<u>2.506.877.103.493</u>	<u>-</u>	<u>2.469.310.114.385</u>	<u>-</u>

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2016:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty cho Ngân hàng TMCP Quân đội.
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m² đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.
- (iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 8.047m² đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	72.648.508.663	800.898.396	10.895.031.970	2.057.767.579	945.695.748	87.347.902.356	
- Mua trong kỳ	-	145.800.000	244.103.891	-	-	389.903.891	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	72.648.508.663	946.698.396	11.139.135.861	2.057.767.579	945.695.748	87.737.806.247	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	609.606.363	284.532.106	4.945.356.668	1.822.064.215	76.088.475	7.737.647.827	
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	25.717.086.367	463.825.956	8.294.633.140	2.011.528.037	704.762.180	37.191.835.680	
- Khấu hao trong kỳ	3.141.941.894	47.080.524	498.041.124	44.820.838	90.420.115	3.822.304.495	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	28.859.028.261	510.906.480	8.792.674.264	2.056.348.875	795.182.295	41.014.140.175	
Giá trị còn lại:							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	46.931.422.296	337.072.440	2.600.398.830	46.239.542	240.933.568	50.156.066.676	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	43.789.480.402	435.791.916	2.346.461.597	1.418.704	150.513.453	46.723.666.072	

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15-18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-
- Tăng trong kỳ (*)	<u>34.052.045.217</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>34.052.045.217</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-
- Khấu hao trong kỳ	681.035.524
- Tăng khác	<u>12.112.420.693</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>12.793.456.217</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>-</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>21.258.589.000</u>

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

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 88,9 tỷ đồng Việt Nam liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (i)	1.108.529.817.830	811.863.760.885	1.108.529.817.830	811.863.760.885
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	470.867.534.756	470.867.534.756	466.528.513.946	466.528.513.946
Dự án Khu Đô thị Nam An	90.531.437.870	90.531.437.870	90.491.585.870	90.491.585.870
Dự án khác	4.325.609.092	4.325.609.092	3.867.990.910	3.867.990.910
TỔNG CỘNG	<u>1.674.254.399.548</u>	<u>1.377.588.342.603</u>	<u>1.669.417.908.556</u>	<u>1.372.751.851.611</u>

- (i) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (Thuyết minh số 20).

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

13.2 Xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Xây dựng cơ bản		
- Chi phí đầu tư Dự án Sông Đà - Ngọc Vừng	3.021.955.644	1.404.359.111
- Chi phí đầu tư các dự án khác	1.462.303.814	1.386.480.426
TỔNG CỘNG	<u>4.484.259.458</u>	<u>2.790.839.537</u>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào công ty con	1.049.759.300.000	(81.194.232.257)	968.565.067.743	1.044.859.400.000	(75.516.641.303)	969.342.758.697	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(31.918.919.026)	467.914.480.974	499.833.400.000	(31.059.434.022)	468.773.965.978	
Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiên Xuân	350.000.000.000	(3.570.689.702)	346.429.310.298	350.000.000.000	(3.183.968.220)	346.816.031.780	
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100.000.000.000	(3.579.433.770)	96.420.566.230	100.000.000.000	(3.225.055.065)	96.774.944.935	
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	32.500.000.000	(15.672.183.996)	16.827.816.004	32.500.000.000	(15.672.183.996)	16.827.816.004	
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	32.500.000.000	-	32.500.000.000	32.500.000.000	-	32.500.000.000	
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	4.899.900.000	(4.077.005.763)	822.894.237	-	-	-	
Đầu tư vào công ty liên kết	168.000.000.000	(40.952.514.895)	127.047.485.105	171.130.906.433	(41.402.173.573)	129.728.732.860	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	110.000.000.000	(9.777.091.760)	100.222.908.240	110.000.000.000	(9.777.091.760)	100.222.908.240	
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	44.200.000.000	(25.175.423.135)	19.024.576.865	44.200.000.000	(24.577.796.838)	19.622.203.162	
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	7.800.000.000	-	7.800.000.000	7.800.000.000	-	7.800.000.000	
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	-	-	-	3.130.906.433	(1.047.284.975)	2.083.621.458	
Đầu tư vào đơn vị khác	270.677.970.000	(48.111.845.882)	222.566.124.118	265.677.970.000	(49.284.566.382)	216.393.403.618	
TỔNG CỘNG	1.488.437.270.000	(170.258.593.034)	1.318.178.676.966	1.481.668.276.433	(166.203.381.258)	1.315.464.895.175	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (i)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (ii)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (i)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico (iii)	57,84%	57,84%	-	-

- (i) Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung và Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, các công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.
- (iii) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 305.000 cổ phần của công ty con này và tăng tỷ lệ vốn nắm giữ từ 29,3% lên 57,84%. Theo đó, Công ty đã chính thức nắm quyền kiểm soát và chuyển công ty này từ công ty liên kết thành công ty con.

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	26%	26%
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	-	-	29,3%	29,3%

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.3 Đầu tư dài hạn khác

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc
Các khoản đầu tư dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Tây Bắc	(i)	27.200.000.000	7,5%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	(i)	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSC	(i)	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	(ii)	10.000.000.000		10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	(i)	834.970.000	2,5%	834.970.000
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần SPM	(iii)	168.150.000.000		168.150.000.000
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	(iv)	15.000.000.000		10.000.000.000
TỔNG CỘNG		270.677.970.000		265.677.970.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(53.436.558.523)		(49.284.566.382)

Đơn vị tính: VND

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

(ii) Vào ngày 4 tháng 2 năm 2016, theo Quyết định số 145/QĐ-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà được sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Quân đội. Theo đó, khoản đầu tư, trước đây, vào 1.000.000 cổ phiếu của Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà đã được hoán đổi thành 454.545 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội.

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

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

(iv) Theo hợp đồng số 45-2015/HĐHTĐT ngày 26 tháng 11 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình tiến hành hợp tác đầu tư trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn I dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo và phân chia lợi ích thu được theo tỷ lệ góp vốn là 65% cho Công ty và 35% cho Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	2.490.426.398	1.893.782.205
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.506.159.950	16.469.107.527
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	104.471.637	104.471.637
TỔNG CỘNG	19.101.057.985	18.467.361.369
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	2.384.472.738	-
Công cụ dụng cụ	684.459.888	317.192.505
Chi phí trả trước dài hạn khác	199.749.847	224.317.119
TỔNG CỘNG	3.268.682.473	541.509.624

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

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ngắn hạn				
Phải trả cho người bán	121.270.996.268	121.270.996.268	93.672.183.335	93.672.183.335
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	17.795.190.029	17.795.190.029	22.169.959.672	22.169.959.672
TỔNG CỘNG	139.066.186.297	139.066.186.297	115.842.143.007	115.842.143.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Người mua trả tiền trước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	143.826.647.007	98.930.081.499
TỔNG CỘNG	143.826.647.007	98.930.081.499
Dài hạn		
Người mua trả tiền trước	193.673.600.481	193.380.600.481
TỔNG CỘNG	193.673.600.481	193.380.600.481
	337.500.247.488	292.310.681.980
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>131.031.069.771</i>	<i>85.269.680.216</i>
<i>Khu văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì</i>	<i>204.928.739.348</i>	<i>204.928.739.348</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>1.540.438.369</i>	<i>2.112.262.416</i>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	96.508.835.706	39.456.469.691	(66.286.287.140)	69.679.018.257
Thuế giá trị gia tăng	35.404.484.550	48.242.207.300	(83.646.691.850)	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.033.667.525	718.525.054	(115.277.187)	4.636.915.392
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	167.727.030	46.213.297	(3.000.000)	210.940.327
TỔNG CỘNG	136.114.714.811	88.463.415.342	(150.051.256.177)	74.526.873.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Chi phí lãi vay phải trả (*)	667.432.385.497	581.083.637.806
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	738.839.994.672	681.030.128.969
Trích trước chi phí bảo lãnh hợp đồng (**)	49.500.000.000	49.500.000.000
Trích trước các khoản phạt	29.046.374.914	29.046.374.914
Trích trước chi phí xây dựng	15.026.884.413	16.473.567.096
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.678.130.722	1.479.611.177
Các khoản khác	1.042.298.863	1.540.182.500
TỔNG CỘNG	<u>1.502.566.069.081</u>	<u>1.360.153.502.462</u>

(*) Trong chi phí lãi vay phải trả trên bao gồm khoản lãi vay với số tiền là 610,3 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn trả. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty chưa thanh toán các khoản lãi vay đến hạn đó và đang trong quá trình làm việc với các ngân hàng liên quan để cơ cấu lại khoản nợ lãi vay này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả (i)	198.083.880.000	148.562.910.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	46.171.771.936	46.715.877.958
Phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	-	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (ii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Tiền góp vốn dự án của khách hàng (iii)	386.447.519.485	-
Các khoản phải trả khác	27.742.304.347	23.100.219.077
TỔNG CỘNG	<u>671.529.719.824</u>	<u>255.463.251.091</u>
Dài hạn		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	585.680.656.156	594.598.369.327
Tiền góp vốn dự án của khách hàng (iii)	156.817.372.200	344.791.752.971
Các khoản đặt cọc	2.537.844.800	2.521.908.800
TỔNG CỘNG	<u>745.035.873.156</u>	<u>941.912.031.098</u>

- (i) Theo Nghị Quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 3 tháng 6 năm 2013, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2015 ngày 26 tháng 4 năm 2015, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án trả số cổ tức còn lại bằng việc phát hành 14.856.291 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phiếu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục xin phê duyệt từ cơ quan Nhà nước về việc trả cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên.

Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2016 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 15 tháng 4 năm 2016, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 49,5 tỷ đồng Việt Nam. Số cổ tức này chưa được thanh toán cho các cổ đông của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016.

- (ii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 đồng Việt Nam.
- (iii) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ

Đơn vị tính: VND

		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Vay ngắn hạn					
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	20.1	103.463.747.906	-	-	103.463.747.906
Vay ngắn hạn ngân hàng		-	-	15.262.292.511	15.262.292.511
Vay dài hạn đến hạn trả	20.2	942.639.004.548	178.107.294.436	58.031.289.888	822.563.000.000
TỔNG CỘNG		1.046.102.752.454	178.107.294.436	73.293.582.399	941.289.040.417
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	20.2	-	-	178.107.294.436	178.107.294.436
TỔNG CỘNG		-	-	178.107.294.436	178.107.294.436

20.1 Trái phiếu ngắn hạn phát hành

Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

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

Khoản trái phiếu này đã đến hạn thanh toán ngày 31 tháng 12 năm 2012. Vào ngày 29 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký biên bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị về việc gia hạn thanh toán cho khoản trái phiếu trên đến ngày 30 tháng 9 năm 2015. Theo thông báo ngày 19 tháng 4 năm 2016, trái chủ của khoản trái phiếu này đã được chuyển đổi từ Công ty Quản lý Quỹ Hữu Nghị thành Ngân hàng TMCP Quân đội. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho khoản trái phiếu đến hạn này.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Các khoản vay ngắn hạn dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn tại ngân hàng từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

Ngân hàng	Hợp đồng	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Thanh toán lãi và gốc vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	3107MSBD D/2012/HĐ CV	550.000.000.000	Lãi suất huy động của sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 24 tháng đến 36 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng
Trong đó: Đến hạn trả		550.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt A (*)	029/VAB-HN/HĐHTH	392.639.004.548	Lãi suất huy động của sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán từ ngày 31/12/2015 đến ngày 2/2/2017. Ngày đến hạn trả lãi cho các khoản vay là 31/12/2015	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B với tổng diện tích 45.423 m ²
Trong đó: Đến hạn trả		392.639.004.548			
TỔNG CỘNG		942.639.004.548			

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

942.639.004.548

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

(**) Vay dài hạn đến hạn trả bao gồm số tiền 550 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải) và số tiền 64,5 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Á) đã đến hạn thanh toán. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho các khoản vay đến hạn này.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	(128.111.302.095)	1.782.909.875.625
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	41.910.480.925	41.910.480.925
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	(86.200.821.170)	1.824.820.356.550
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	102.691.785.581	2.013.712.963.301
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	162.601.172.611	162.601.172.611
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(49.520.970.000)	(49.520.970.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.360.948.040)	(9.360.948.040)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	206.411.040.152	2.117.432.217.872

(*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-DHĐCĐ2016 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 15 tháng 4 năm 2016, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 49,5 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty đang hoàn tất thủ tục để thanh toán cổ tức cho các cổ đông của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
Vốn góp của các cổ đông khác	636.992.500.000	636.992.500.000	-	636.992.500.000	636.992.500.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	218.799.446.787	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	1.157.637.542.137	1.157.637.542.137	-	1.157.637.542.137	1.157.637.542.137	-

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Tăng vốn trong kỳ		-
Số cuối kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-	-

21.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã phát hành	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2015: 10.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Quỹ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Quỹ đầu tư và phát triển	745.860.594.064	745.860.594.064
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	<u>753.383.635.583</u>	<u>753.383.635.583</u>

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Tổng doanh thu	475.605.374.946	203.001.729.658
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	462.781.384.574	191.557.264.454
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.823.990.372	11.444.465.204
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>475.605.374.946</u>	<u>203.001.729.658</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	472.537.485.358	199.834.952.623
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	3.067.889.588	3.166.777.035

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.300.474.986	278.323.439
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	4.000.000.000	2.579.870.000
TỔNG CỘNG	<u>5.300.474.986</u>	<u>2.858.193.439</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	225.726.962.777	119.736.180.838
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.192.825.600	10.514.759.242
TỔNG CỘNG	<u>235.919.788.377</u>	<u>130.250.940.080</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.158.907.803	2.184.687.228
Chi phí vật liệu, bao bì	44.882.671	73.864.369
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	12.861.518	15.692.827
Chi phí khấu hao TSCĐ	263.157.614	319.333.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.767.669	410.828.471
Chi phí bằng tiền khác	745.994.236	561.039.354
TỔNG CỘNG	<u>2.519.571.511</u>	<u>3.565.446.003</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Lương nhân viên	1.151.751.246	3.639.842.034
Chi phí khấu hao	3.952.341.325	3.792.459.768
Trích lập dự phòng các khoản phải thu	28.124.274.400	953.379.878
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.387.267.686	3.472.468.716
TỔNG CỘNG	<u>41.615.634.657</u>	<u>11.858.150.396</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Giá trị thuần của (hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(628.875.224)	2.838.781.200
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn	-	334.865.000
Chi phí tài chính khác	18.732.500	2.437.900
TỔNG CỘNG	<u>(610.142.724)</u>	<u>3.176.084.100</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	225.726.962.777	119.736.180.838
Chi phí nhân công	8.726.295.568	8.003.505.548
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.503.340.019	3.792.459.768
Trích lập dự phòng	28.124.274.400	4.129.826.078
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.093.203.785	2.451.907.568
Chi phí khác	7.880.917.996	7.560.656.679
TỔNG CỘNG	<u>280.054.994.545</u>	<u>145.674.536.479</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.859.825.500	15.008.892.071
TỔNG CỘNG	<u>38.859.825.500</u>	<u>15.008.892.071</u>

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	201.460.998.111	56.919.372.996
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán	-	(2.550.380.000)
Chi phí không được khấu trừ	-	29.490.000
Cổ tức được chia	-	(2.579.870.000)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	201.460.998.111	54.368.992.996
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>194.299.127.498</i>	<i>54.368.992.996</i>
<i>Thu nhập/(lỗ) từ các hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>7.161.870.613</i>	<i>-</i>
Lỗ năm trước từ các hoạt động kinh doanh khác chuyển sang	(7.161.870.613)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	194.299.127.498	54.368.992.996
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>194.299.127.498</i>	<i>54.368.992.996</i>
<i>Thu nhập/(lỗ) từ các hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	38.859.825.500	15.008.892.071
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	96.508.835.706	108.923.754.551
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(66.286.287.140)	(22.298.520.883)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản trả trước theo tiến độ của người mua trong kỳ	596.644.191	-
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	69.679.018.257	101.634.125.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2016	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2016
2011	2016	55.216.797.161	(55.216.797.161)	-	-
2012	2017	263.797.992.418	(206.302.483.270)	-	57.495.509.148
2013	2018	65.573.850.204	-	-	65.573.850.204
2014	2019	1.802.289.834	-	-	1.802.289.834
TỔNG CỘNG		386.390.929.617	(261.519.280.431)	-	124.871.649.186

Các khoản lỗ tính thuế ước tính kể từ năm 2013 của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý, dịch vụ thu hộ	3.739.283.058	3.958.076.520
	Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi	9.811.007.418	10.514.759.242
	Phí dịch vụ an ninh – Khu đô thị Nam An Khánh	1.056.117.270	1.056.117.270
	Phí quản lý tòa nhà HH3	1.415.336.244	2.163.340.200
	Phí dịch vụ tổ chức sự kiện	907.663.636	-
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.556.389.588	2.614.013.834
	Doanh thu cho thuê kiosk	511.500.000	552.763.201
	Cần trừ công nợ phải thu phải trả	8.786.138.956	-
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Trả vốn vay	5.960.248.060	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn giám sát	2.016.466.909	1.068.867.334
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Trả tiền hợp tác đầu tư	5.706.168.519	-
	Phải trả thu chi hộ	4.254.900.395	-
	Thanh toán phí dịch vụ	1.247.169.871	-
	Phí dịch vụ Quản lý dự án	1.060.912.000	-

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2016 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty đã trích lập 3,3 tỷ đồng Việt Nam cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 3 tỷ đồng Việt Nam). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios	529.243.626	354.971.849
Công ty Cổ phần Sudico Dịch vụ	Phí dịch vụ	882.655.759	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí dịch vụ	65.520.000	-
		4.683.419.385	3.560.971.849
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Trả trước phí dịch vụ Khác	2.694.064.389	2.570.051.389
		-	66.463.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Trả trước phí dịch vụ	898.057.500	115.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Trả trước phí tư vấn	1.454.220.020	1.855.228.075
		5.046.341.909	4.606.742.464
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Phải thu khác	458.871.213	-
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Công nợ bàn giao Cho vay	39.497.235.613	39.497.235.613
	Phải thu khác	4.272.808.383	4.272.808.383
		2.088.117.287	1.597.117.287
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cho vay không lãi	942.385.000	942.385.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cho vay tín chấp không lãi	1.632.123.000	1.632.123.000
		53.047.790.496	52.097.919.283

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
<i>Dài hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phải thu bàn giao Dự án Bắc Trần Hưng Đạo	27.191.174.648	26.691.174.648
		94.261.774.648	26.691.174.648
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Cho vay tín chấp không lãi	17.188.888.000	17.188.888.000
		17.188.888.000	17.188.888.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)			
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Giá trị xây dựng	2.516.077.869	1.823.909.433
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	590.397.171	2.097.141.767
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ Cung cấp dịch vụ trồng cây xanh và bảo vệ trụ sở công ty	13.348.864.648 539.093.232	17.325.638.807 -
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí dịch vụ	783.833.109	923.269.665
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Phải trả khác	16.924.000	-
		17.795.190.029	22.169.959.672
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý dịch vụ tòa nhà HH3	1.678.130.722	1.479.611.177
		1.678.130.722	1.479.611.177

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi Phí ủy quyền	12.034.500.000 19.997.135.936	12.034.500.000 19.997.135.936
	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Quỹ khen thưởng, phúc lợi Phải thu khác	6.702.120.000 40.466.000	6.702.120.000 91.238.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ	3.217.850.000	3.202.191.500
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	508.992.522
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Các khoản phải trả, phải nộp khác	66.700.000	66.700.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.004.200.000	2.004.200.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho dự án Khu đô thị Nam An Khánh	-	-
		46.171.771.936	46.715.877.958
<i>Dài hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư (*)	390.791.167.876	392.277.436.000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi	188.596.281.280	194.505.757.340
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	6.293.207.000	7.815.175.987
		585.680.656.156	594.598.369.327
		631.852.428.092	641.314.247.285

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

(*) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, Công ty và Công ty TNHH Sudico Thăng Long sẽ hợp tác đầu tư để triển khai thực hiện dự án cao tầng CT1 và dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh. Theo đó, Công ty TNHH Sudico Thăng Long sẽ góp vốn theo tiến độ cho Công ty để thực hiện các hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty TNHH Sudico Thăng Long đã trả trước cho Công ty số tiền là 394 tỷ đồng Việt Nam.

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lương và thưởng	1.269.902.609	1.642.870.560
TỔNG CỘNG	1.269.902.609	1.642.870.560

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 20 và Thuyết minh số 18, các khoản gốc vay và lãi vay đã đến hạn thanh toán với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, Ngân hàng TMCP Quân đội và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 lần lượt là 718 tỷ và 610,3 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu, gốc vay và lãi vay đến hạn này.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình-Mễ Trì

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

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

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

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

Theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 21.362 m² bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện NBC và khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

Để đảm bảo mặt bằng giá bán đất trong Khu Đô thị Nam An Khánh, ngày 15 tháng 1 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đã ký Phụ lục số 3 của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật của Dự án “Khu Đô thị Nam An Khánh” số 01/2013/HĐCNQSDĐ ngày 18 tháng 12 năm 2013. Theo Phụ lục này, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2013, Công ty có quyền vào bất cứ thời điểm nào gửi văn bản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đề nghị chuyển nhượng lại hoặc hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng Khu đất với diện tích là 31.044 m² mà Công ty đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu trong năm 2013. Đồng thời, cũng trong thời hạn nêu trên, nếu đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất trong Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh theo hình thức kinh doanh bán lẻ (“Đơn giá bán lẻ trung bình”) thấp hơn 15.000.000/m² và/hoặc một số điều kiện khác, Công ty sẽ phải trả thêm hoặc phải bổ sung thêm diện tích đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu được tính bằng 15.000.000 đồng Việt Nam trừ Đơn giá bán lẻ trung bình nhân với diện tích Khu đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kios theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đến 1 năm	18.304.014.149	18.304.014.149
Trên 1 - 5 năm	4.522.839.798	13.183.305.274
TỔNG CỘNG	<u>22.826.853.947</u>	<u>31.487.319.423</u>

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng	233.225.330.071	480.627.472.153
Dự án Khu Đô thị Văn La, Văn Khê	189.374.096.035	193.713.116.845
TỔNG CỘNG	<u>422.599.426.106</u>	<u>674.340.588.998</u>

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

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

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016