

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Theo Thông tư 200/2014/TT-BTC)

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		3,722,646,905,168	3,464,909,269,125
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>4</i>	<i>205,136,715,673</i>	<i>95,855,066,945</i>
1. Tiền	111		38,136,715,673	95,855,066,945
2. Các khoản tương đương tiền	112		167,000,000,000	-
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>5</i>	<i>8,829,580,000</i>	<i>98,779,220,000</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		25,317,000,000	119,892,600,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(16,487,420,000)	(21,113,380,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<i>III. Các khoản phải thu</i>	<i>130</i>		<i>970,952,512,666</i>	<i>782,131,199,636</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	754,491,326,959	747,951,679,547
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	217,768,488,231	45,555,059,747
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		17,188,888,000	17,188,888,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	76,033,151,967	77,315,502,710
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(94,529,342,491)	(105,879,930,368)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>2,515,877,598,275</i>	<i>2,469,310,114,385</i>
1. Hàng tồn kho	141	9	2,515,877,598,275	2,469,310,114,385
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>21,850,498,554</i>	<i>18,833,668,159</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	21,254,504,011	18,467,361,369
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		595,994,543	366,306,790
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	11	-	-
B. Tài sản dài hạn	200		2,758,067,919,995	2,803,367,600,806
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>129,169,943,383</i>	<i>61,662,438,183</i>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	34,908,168,735	34,971,263,535
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	8	94,261,774,648	26,691,174,648
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>46,387,697,337</i>	<i>50,156,066,676</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	46,387,697,337	50,156,066,676
- Nguyên giá	222		88,267,676,651	87,347,902,356
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41,879,979,314)	(37,191,835,680)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		53,180,000	53,180,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53,180,000)	(53,180,000)

III. Bất động sản đầu tư	230	12	20,425,629,534	-
- Nguyên giá	231		34,052,045,217	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13,626,415,683)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	1,414,828,897,911	1,375,542,691,148
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1,391,641,915,593	1,372,751,851,611
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		23,186,982,318	2,790,839,537
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	1,142,702,152,044	1,315,464,895,175
1. Đầu tư vào công ty con	251		1,017,259,300,000	1,044,859,400,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		168,000,000,000	171,130,906,433
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		102,527,970,000	265,677,970,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(145,085,117,956)	(166,203,381,258)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4,553,599,786	541,509,624
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	3,251,704,088	541,509,624
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1,301,895,698	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Tổng cộng tài sản	270		6,480,714,825,163	6,268,276,869,931

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	300		4,345,333,820,548	4,254,563,906,630
I. Nợ ngắn hạn	310		2,390,876,338,773	2,940,733,153,990
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	142,330,485,621	115,842,143,007
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	194,134,267,986	98,930,081,499
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	45,002,406,679	136,114,714,811
4. Phải trả người lao động	314		10,697,854,408	9,283,225,586
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	1,070,873,449,744	1,360,153,502,462
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	283,152,754,380	255,463,251,091
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	620,419,703,692	941,289,040,417
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		24,265,416,263	23,657,195,117
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1,954,457,481,775	1,313,830,752,640
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	193,673,600,481	193,380,600,481
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	20	1,760,357,779,669	941,912,031,098
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	178,107,294,436
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		426,101,625	430,826,625
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

B. Vốn chủ sở hữu	400	24	2,135,381,004,615	2,013,712,963,301
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	410		2,135,381,004,615	2,013,712,963,301
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		218,799,446,787	218,799,446,787
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(61,161,904,650)	(61,161,904,650)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		745,860,594,064	745,860,594,064
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7,523,041,519	7,523,041,519
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		224,359,826,895	102,691,785,581
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
Tổng cộng Nguồn vốn	440		6,480,714,825,163	6,268,276,869,931

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



Trần Anh Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2016

STT	DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	LUỸ KẾ ĐẾN KỶ TRƯỚC	KỶ NÀY	LUỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	481,037,600,362	6,861,686,692	487,899,287,054
2	Các khoản giảm trừ	3	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (1-3)	10	481,037,600,362	6,861,686,692	487,899,287,054
4	Giá vốn hàng bán	11	241,004,868,939	5,782,868,938	246,787,737,877
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(10-11)	20	240,032,731,423	1,078,817,754	241,111,549,177
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	7,226,498,264	2,234,554,899	9,461,053,163
7	Chi phí tài chính	22	(1,017,645,724)	(8,127,512,679)	(9,145,158,403)
	<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>	23	-	-	-
8	Chi phí bán hàng	24	3,776,400,635	2,440,697,737	6,217,098,372
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	41,239,983,673	(12,639,370,270)	28,600,613,403
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	203,260,491,103	21,639,557,865	224,900,048,968
11	Thu nhập khác	31	-	-	-
12	Chi phí khác	32	-	4,558,430,702	4,558,430,702
13	Lợi nhuận khác (31-32)	40	-	(4,558,430,702)	(4,558,430,702)
14	Tổng lợi nhuận trước thuế(30+40)	50	203,260,491,103	17,081,127,163	220,341,618,266
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	38,859,825,500	2,307,988,872	41,167,814,372
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	-	1,301,895,698	1,301,895,698
17	Lợi nhuận sau thuế (50-51-52)	60	164,400,665,603	16,075,033,989	180,475,699,592

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG *MB*

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

*Trần Anh Đức*

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2016

STT	DIỄN GIẢI	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	6,861,686,692	381,341,453,348	487,899,287,054	832,572,857,283
2	Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (1-3)		6,861,686,692	381,341,453,348	487,899,287,054	832,572,857,283
4	Giá vốn hàng bán	25.2	5,782,868,938	166,901,077,773	246,787,737,877	524,028,599,215
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(10-11)		1,078,817,754	214,440,375,575	241,111,549,177	308,544,258,068
6	Doanh thu hoạt động tài chính	25.3	2,234,554,899	892,913,062	9,461,053,163	8,174,026,778
7	Chi phí tài chính	25.4	(8,127,512,679)	16,071,773,314	(9,145,158,403)	(44,894,939,644)
	<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>		-	-	-	-
8	Chi phí bán hàng	25.5	2,440,697,737	2,196,309,559	6,217,098,372	3,880,658,081
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.5	(12,639,370,270)	28,714,060,294	28,600,613,403	51,829,059,033
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21,639,557,865	168,351,145,470	224,900,048,968	305,903,507,376
11	Thu nhập khác	25.6	-	3,000,000	-	-
12	Chi phí khác	25.6	4,558,430,702	11,320,403,173	4,558,430,702	11,480,883,195
13	Lợi nhuận khác (31-32)		(4,558,430,702)	(11,317,403,173)	(4,558,430,702)	(11,480,883,195)
14	Tổng lợi nhuận trước thuế(30+40)		17,081,127,163	157,033,742,297	220,341,618,266	294,422,624,181
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	25.7	2,307,988,872	41,940,064,335	41,167,814,372	63,619,536,505
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		1,301,895,698	-	1,301,895,698	-
17	Lợi nhuận sau thuế (50-51-52)		16,075,033,989	115,093,677,962	180,475,699,592	230,803,087,676

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Quỳnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Việt Dũng

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Trần Anh Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý IV năm 2016

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		220,341,618,266	294,422,624,181
2. Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		4,839,308,684	7,574,725,421
3. Các khoản dự phòng		(15,129,847,499)	79,082,781,403
4. Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		0	0
5. Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(9,461,053,163)	(8,174,026,778)
6. Chi phí lãi vay		0	0
7. Các khoản điều chỉnh khác		(20,576,794,589)	0
8. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		180,013,231,699	372,906,104,227
9. Tăng/giảm các khoản phải thu		(172,047,733,739)	(400,649,631,407)
10. Tăng/giảm hàng tồn kho		(96,399,848,424)	178,441,986,055
11. Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		376,782,969,296	55,314,773,138
12. Tăng/giảm chi phí trả trước		(5,497,337,106)	(1,939,833,476)
13. Tiền lãi vay đã trả		(316,915,675,351)	
14. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(105,720,197,511)	(77,928,237,555)
15. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		0	0
16. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8,752,726,894)	(3,542,534,000)
20. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(148,537,318,030)	122,602,626,982
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(8,975,507,156)	(2,997,315,633)
22. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác			
23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5,000,000,000)	(10,000,000,000)
24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		168,150,000,000	
25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(1,768,993,567)	(100,000,000)
26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		39,993,000,000	18,879,852,000
27. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4,466,553,163	8,174,026,778
30. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		196,865,052,440	13,956,563,145
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu/Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		0	0
32. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		0	0
33. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		560,000,000,000	0
34. Tiền chi trả nợ gốc vay		(499,046,085,682)	(181,009,451,081)
35. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		0	0
36. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ/Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		0	0

40. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		60,953,914,318	(181,009,451,081)
50. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		109,281,648,728	(44,450,260,954)
60. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		95,855,066,945	140,305,327,899
61. Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		0	0
70. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		205,136,715,673	95,855,066,945

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Quỳnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Việt Dũng

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Trần Anh Đức

013
CÔNG
CỔ P
TƯ PH
ĐÔ T
CÔNG
CÔNG
LIÊN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
quý IV năm 2016

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014.

Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh:

- 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 KCN, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký kinh doanh tại Tòa nhà SUDICO – đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 4 đơn vị trực thuộc, bao gồm:

- Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội
- Sàn giao dịch bất động sản Sudico
- CN An Khánh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà
- CN Quảng Ninh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà

Công ty có 9 công ty con, bao gồm:

- Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân
- Công ty TNHH Sudico Thăng Long
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico
- Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung
- Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình
- Công ty TNHH Sudico Miền Nam
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico
- Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long
- Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính riêng quý IV của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính riêng quý IV của công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc. Các báo cáo tài chính quý IV của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính 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 quý IV được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả các báo cáo tài chính quý IV 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 cần trừ từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng quý IV.

2.2 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng quý IV

Các báo cáo tài chính riêng quý IV của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan Nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Tổng Giám đốc Công ty.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
quý IV năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà là công ty mẹ có các công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”). Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng quý IV này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng quý IV cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất quý IV, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý IV của Công ty.

2.3 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng quý IV của Công ty và các công ty con (“Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính quý IV và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Bảng cân đối kế toán riêng quý IV, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng quý IV và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng quý IV được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VNĐ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

- Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 244”). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này.

- Thuyết minh báo cáo bộ phận theo quy định tại chuẩn mực 28 và thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán 28: Công ty mẹ và các Công ty con của Công ty SUDICO hoạt động SXKD cùng một khu vực địa lý và trong cùng lĩnh vực kinh tế. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là kinh doanh Bất động sản. Công ty SUDICO tin tưởng việc không thuyết minh báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
quý IV năm 2016

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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 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 cho hàng tồn kho

Dự phòng cho 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.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng quý IV theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng

và phải thu khác sau khi cần 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 kỳ.

3.5 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 quý IV khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV.

3.7 Khấu hao

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

Nhà cửa vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Nhãn hiệu hàng hóa	03 năm

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng quý IV 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 quý IV.

- Chi phí phát hành trái phiếu;
- Giá trị thương hiệu Sông Đà; và
- Các chi phí khác.

3.10 Đầu tư vào công ty con

Các 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 các báo cáo tài chính riêng quý IV.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV 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.

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng quý IV. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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 phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. 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 quý IV.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
quý IV năm 2016

3.13 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.

3.14 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 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, 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 hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng quý IV.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV.

Hướng dẫn về xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo CMKTVN số 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái (“Thông tư 201”) như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo	
	CMKTVN số 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản “Chênh lệch tỷ giá” trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV.
		Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng quý IV và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng quý IV của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 là không trọng yếu.

3.16 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.

3.17 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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 dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

- *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.

3.18 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 việc 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 quý IV đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
quý IV năm 2016

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 quý IV theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 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..).

3.20 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 quý IV.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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 quý IV 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 quý IV 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

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 quý IV.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV 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.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	918,969,093	1,304,723,492
Tiền gửi ngân hàng	37,217,746,580	94,550,343,453
Các khoản tương đương tiền	167,000,000,000	-
Tổng cộng	205,136,715,673	95,855,066,945

5. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Cổ phiếu				
Công ty CP quản lý quỹ đầu tư tài chính dầu khí (*)	-	-	20,000,000,000	-
- Công ty Cpđịa ốc dầu khí	15,829,000,000	(12,346,620,000)	15,829,000,000	(13,296,360,000)
- Công ty CP đầu tư và phát triển Gas đô thị	-	-	7,493,000,000	(3,746,500,000)
- Công ty CP đầu tư Sông Đà - Việt Đức	7,500,000,000	(2,500,000,000)	7,500,000,000	(2,500,000,000)
- Công ty CP đầu tư PV2	1,988,000,000	(1,640,800,000)	2,000,000,000	(1,570,520,000)
- Các khoản đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	-	-	67,070,600,000	-
Tổng cộng	25,317,000,000	(16,487,420,000)	119,892,600,000	(21,113,380,000)

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	750,914,501,615		741,114,203,698	
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	3,576,825,344		6,837,475,849	
Tổng cộng	754,491,326,959		747,951,679,547	
<i>Trong đó:</i>				
- Dự án KĐT Nam An Khánh	724,925,547,271		717,134,055,870	
- Dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	21,736,357,245		21,736,357,245	
- Các dự án và phải thu thương mại khác	7,829,422,443		9,081,266,432	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(94,529,342,491)		(105,879,930,368)	
7. Trả trước cho người bán	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
Ngắn hạn				
Trả trước cho người bán	212,804,799,369		40,948,317,283	
Trả trước cho các bên liên quan	4,963,688,862		4,606,742,464	
	217,768,488,231		45,555,059,747	
Dài hạn				
- Hội đồng bồi thường GPMB huyện Hoài Đức	29,008,168,735		29,071,263,535	
- Các khoản trả trước khác	5,900,000,000		5,900,000,000	
	34,908,168,735		34,971,263,535	
8. Phải thu khác	31/12/2016		01/01/2016	
	VND		VND	
Ngắn hạn				
Phải thu từ các bên liên quan	53,104,559,283		52,097,919,283	
Tạm ứng cho nhân viên	20,987,997,322		22,259,902,575	
Phải thu khác	1,940,595,362		2,957,680,852	
	76,033,151,967		77,315,502,710	
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan	94,261,774,648		26,691,174,648	
	94,261,774,648		26,691,174,648	
9. Hàng tồn kho	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	2,515,877,598,275	-	2,469,310,114,385	-
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	2,338,644,800,364	-	2,288,993,026,623	-
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì</i>	176,133,342,502	-	173,235,286,302	-
<i>Các dự án khác</i>	1,099,455,409	-	7,081,801,460	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Tổng cộng	2,515,877,598,275	-	2,469,310,114,385	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
quý IV năm 2016

10. Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16,494,617,222	16,469,107,527
Thuế TNDN tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của KH	4,759,886,789	1,998,253,842
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	-
Cộng	21,254,504,011	18,467,361,369

(*) 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.

11. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND

- Chi phí SX, KD dở dang dài hạn

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng	1,108,529,817,830	811,863,760,885	1,108,529,817,830	811,863,760,885
Dự án Văn La - Văn Khê	474,349,140,757	474,349,140,757	466,528,513,946	466,528,513,946
Dự án khu đô thị Nam An				
Khánh mở rộng	100,634,586,577	100,634,586,577	90,491,585,870	90,491,585,870
Dự án khác	4,794,427,374	4,794,427,374	3,867,990,910	3,867,990,910
Tổng cộng	1,688,307,972,538	1,391,641,915,593	1,669,417,908,556	1,372,751,851,611

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vòng	23,186,982,318	1,404,359,111
Các dự án khác	-	1,386,480,426
Tổng cộng	23,186,982,318	2,790,839,537

12. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa
	VND
Nguyên giá	
Vào ngày 01/01/2016	-
- Tăng trong kỳ	34,052,045,217
Vào ngày 31/12/2016	34,052,045,217
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 01/01/2016	-
- Tăng trong kỳ	13,626,415,683
Vào ngày 31/12/2016	13,626,415,683
Giá trị còn lại	
Vào ngày 01/01/2016	-
Vào ngày 31/12/2016	20,425,629,534

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV năm 2016

13. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2016	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
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	35,818,182	494,052,222	-	-	529,870,404
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	72,648,508,663	982,516,578	11,389,084,192	2,301,871,470	945,695,748	88,267,676,651
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2016	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	3,188,444,810	65,935,081	634,022,320	91,913,614	177,957,405	4,158,273,230
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	35,818,182	494,052,222	-	-	529,870,404
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	28,905,531,177	565,579,219	9,422,707,682	2,103,441,651	882,719,585	41,879,979,314
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2016	46,931,422,296	337,072,440	2,600,398,830	46,239,542	240,933,568	50,156,066,676
Tại ngày 31/12/2016	43,742,977,486	416,937,359	1,966,376,510	198,429,819	62,976,163	46,387,697,337

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tòa nhà hỗn hợp HH3, KĐT Mỹ Đình – Mỹ Đình với số tiền là 68.520.826.195 đồng. 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 diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2016

14. Đầu tư tài chính dài hạn

14.1 Đầu tư vào công ty con

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	350,000,000,000	342,452,534,155	(7,547,465,845)	350,000,000,000	346,816,031,780	(3,183,968,220)
Công ty TNHH Sudico Thăng Long (*)	499,833,400,000	466,814,552,783	(33,018,847,217)	499,833,400,000	468,773,965,978	(31,059,434,022)
Công ty CP dịch vụ Sudico	7,650,000,000	7,650,000,000	-	7,650,000,000	7,650,000,000	-
Công ty CP Sudico Miền Trung	7,076,000,000	-	(7,076,000,000)	7,076,000,000	-	(7,076,000,000)
Công ty CP Sudico Hòa Bình (**)	32,500,000,000	32,500,000,000	-	32,500,000,000	32,500,000,000	-
Công ty TNHH Sudico Miền Nam (***)	100,000,000,000	96,116,311,163	(3,883,688,837)	100,000,000,000	96,774,944,935	(3,225,055,065)
Cty CP 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 CP Sudico Hạ Long (****)	-	-	-	32,500,000,000	16,827,816,004	(15,672,183,996)
Công ty CP Tư vấn Sudico (*****)	4,899,900,000	822,894,237.00	(4,077,005,763)	-	-	-
Tổng cộng	1,017,259,300,000	946,356,292,338	(70,903,007,662)	1,044,859,400,000	969,342,758,697	(75,516,641,303)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2016

(*) Công ty con này trước đây là Công ty Cổ phần Sudico An Khánh, là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500579226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 9 năm 2010. Công ty đã được phê duyệt việc chuyển đổi hình thức công ty thành công ty trách nhiệm hữu hạn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 7 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 4 năm 2015. Công ty TNHH Sudico Thăng Long có trụ sở chính tại Khu Đô thị Nam An Khánh, thôn Yên Lũng, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty TNHH Sudico Thăng Long là hoạt động tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

(**) Toàn bộ vốn điều lệ phải góp với số tiền là 32.500.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty CP Sudico Hòa Bình, đã được Công ty góp bằng tiền (gán trừ công nợ) với số tiền 16.144.060.119 đồng, số vốn điều lệ còn lại 16.355.939.881 đồng đã được Công ty góp bằng tài sản có giá trị còn lại là 16.213.616.481 đồng bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, máy móc, phương tiện vận tải, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án và các tài sản khác. Các tài sản đã được định giá với giá trị là 16.355.939.881 đồng Việt Nam (tăng 142.323.400 đồng Việt Nam).

(***) Công ty này trước đây là Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam, 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 0310226102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2010. Công ty đã được phê duyệt việc chuyển đổi hình thức công ty thành công ty trách nhiệm hữu hạn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 4 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2015. Công ty TNHH Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại 77 Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty TNHH Sudico Miền Nam là 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 và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

(****) Toàn bộ vốn đầu tư với số tiền là 32.500.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty CP Sudico Hạ Long đã được Công ty góp bằng tài sản có giá trị còn lại là 47.588.137.515 đồng Việt Nam bao gồm nhà cửa, giá trị xây dựng cơ bản dở dang của khách sạn Sông Đà – Hạ Long và Khu Du lịch Sinh Thái Ngọc Vũng và một số tài sản khác. Các tài sản này đã được định giá là 49.932.302.606 đồng Việt Nam (tăng 2.344.165.111 đồng Việt Nam). Phần chênh lệch giữa giá trị tài sản góp vốn và vốn đầu tư đang được ghi nhận là khoản phải thu từ Công ty CP Sudico Hạ Long. Đến 31/12/2016 đã hoàn thành giải thể Công ty CP Sudico Hạ Long.

(*****) Công ty CP Tư vấn Sudico trở thành công ty con kể từ ngày 24/02/2016.

14.2 Đầu tư vào Cty liên kết	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	-	-	-	3,130,906,433	2,083,621,458	(1,047,284,975)
Công ty gạch nhẹ Phúc Sơn	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2016

Công ty CP Đầu tư Bất động sản và thương mại Thăng Long	110,000,000,000	99,311,875,521	(10,688,124,479)	110,000,000,000	100,222,908,240	(9,777,091,760)
Công ty CP xây dựng Sudico	7,800,000,000	7,800,000,000	-	7,800,000,000	7,800,000,000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung	44,200,000,000	18,426,950,567	(25,773,049,433)	44,200,000,000	19,622,203,162	(24,577,796,838)
Tổng cộng	168,000,000,000	125,538,826,088	(42,461,173,912)	171,130,906,433	129,728,732,860	(41,402,173,573)
14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		31/12/2016			01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Phát triển hiệp hội Công thương thành phố Hà Nội	834,970,000	834,970,000	-	834,970,000	834,970,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển điện Tây Bắc	27,200,000,000	8,108,105,683	(19,091,894,317)	27,200,000,000	8,108,105,683	(19,091,894,317)
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	8,800,000,000	8,800,000,000	-	8,800,000,000	8,800,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,000,000,000	9,965,783,038	(34,216,962)	10,000,000,000	9,965,783,038	(34,216,962)
Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUDSC	7,200,000,000	6,790,494,653	(409,505,347)	7,200,000,000	6,790,494,653	(409,505,347)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	23,493,000,000	14,944,050,244	(8,548,949,756)	23,493,000,000	14,944,050,244	(8,548,949,756)
Công ty Cổ phần SPM (*)	-	-	-	168,150,000,000	151,350,000,000	(16,800,000,000)
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà (**)	10,000,000,000	6,363,630,000	(3,636,370,000)	10,000,000,000	5,600,000,000	(4,400,000,000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2016

Hợp tác đầu tư dự án Hòa Bình	15,000,000,000	15,000,000,000	-	10,000,000,000	10,000,000,000	-
Tổng cộng	102,527,970,000	70,807,033,618	(31,720,936,382)	265,677,970,000	216,393,403,618	(49,284,566,382)

(*) 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. Tại ngày 31/12/2016 Công ty đã hoàn thành việc thanh lý hợp đồng trên.

(**) Ngày 09/3/2016 Công ty tài chính Cổ phần Sông Đà sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Quân Đội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

	31/12/2016	01/01/2016
15. Chi phí trả trước dài hạn		
Công cụ dụng cụ	1,344,125,898	317,192,505
Chi phí trả trước khác	1,907,578,190	224,317,119
Tổng cộng	3,251,704,088	541,509,624
16. Phải trả người bán ngắn hạn		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	138,753,445,572	90,941,729,794
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	3,577,040,049	24,900,413,213
Tổng cộng	142,330,485,621	115,842,143,007
17. Người mua trả tiền trước		
Ngắn hạn		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	194,134,267,986	98,930,081,499
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
	194,134,267,986	98,930,081,499
Dài hạn		
Người mua trả tiền trước	193,673,600,481	193,380,600,481
	193,673,600,481	193,380,600,481
Tổng cộng	387,807,868,467	292,310,681,980
<i>Trong đó</i>		
Dự án KĐT Nam An Khánh	181,632,592,870	85,269,680,216
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Trì	205,445,431,804	204,928,739,348
Các dự án khác	729,843,793	2,112,262,416
18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2,974,069,512	35,404,484,550
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38,743,154,485	96,508,835,706
Thuế thu nhập cá nhân	3,167,295,340	4,033,667,525
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	117,887,342	167,726,530
Tổng cộng	45,002,406,679	136,114,714,311
19. Chi phí phải trả ngắn hạn		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	232,622,722,898	581,083,637,806
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã ghi nhận cho dự án KĐT Nam An Khánh	737,614,827,659	681,030,128,969
Trích trước chi phí xây dựng	15,651,951,307	16,473,567,096
Trích trước phạt chậm nộp thuế	29,046,374,914	29,046,374,914
Trích trước chi phí bảo lãnh	49,500,000,000	49,500,000,000
Chi phí phải trả các bên liên quan	3,842,779,676	1,479,611,177
Chi phí phải trả khác	2,594,793,290	1,540,182,500
Tổng cộng	1,070,873,449,744	1,360,153,502,462
20. Phải trả khác		
Ngắn hạn		
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải trả khác cho các bên liên quan	44,798,617,643	46,715,877,958
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	198,083,880,000	148,562,910,000
Phải trả ngân sách thành phố (**)	13,084,244,056	13,084,244,056
Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (***)	-	24,000,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

Khen thưởng phải trả công nhân viên	11,522,700,000	11,522,700,000
Bảo hiểm xã hội	14,503,120	469,166,004
Bảo hiểm thất nghiệp	99,595,086	111,427,928
Kinh phí công đoàn	237,025,692	268,054,420
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15,312,188,783	10,728,870,725
	283,152,754,380	255,463,251,091
Dài hạn		
Phải trả khác cho các bên liên quan	729,214,699,449	594,598,369,327
Tiền góp vốn dự án KĐT Nam An Khánh	463,362,903,220	185,413,380,771
Tiền góp vốn dự án KĐT Văn La - Văn Khê	155,216,892,200	159,378,372,200
Các khoản đặt cọc thuê kiot	2,563,284,800	2,521,908,800
Công ty CP đầu tư năng lượng An Phát	410,000,000,000	-
	1,760,357,779,669	941,912,031,098

(*) Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức 20% bằng tiền là 198.083.880.000 đồng Việt Nam (Trong đó đã tạm ứng 5% cổ tức bằng tiền tương ứng: 49.520.970.000, đồng; Còn phải trả cổ tức 15% tương ứng số tiền: 148.562.910.000, đồng). Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2015, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án thay đổi hình thức chi trả cổ tức còn lại của năm 2010 (Phát hành 14.586.291 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng/CP tương ứng với số Vốn điều lệ tăng thêm 148.562.910.000 đồng bằng cổ tức còn lại chưa chi năm 2010 cho cổ đông). Và 5% cổ tức năm 2015 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2016.

(**) 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 CT9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Đình I 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.

(***) Đây là khoản tiền thanh toán cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí. Đến ngày 31/12/2016 Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng trên.

21. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng	-	-
Tổng cộng	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV năm 2016

22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		Trong kỳ		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	70,419,703,692	70,419,703,692	-	33,044,044,529	103,463,748,221	103,463,748,22
Vay ngắn hạn	-	-	-	15,262,292,511	15,262,292,511	15,262,292,51
Nợ dài hạn đến hạn trả	550,000,000,000	550,000,000,000	178,107,294,436	450,670,294,436	822,563,000,000	822,563,000,00
Tổng cộng	620,419,703,692	620,419,703,692	178,107,294,436	498,976,631,476	941,289,040,732	941,289,040,732

23. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		Trong kỳ		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn NH TMCP Hàng Hải - CN Đồng Đa	-	-	-	126,107,294,121	126,107,294,121	126,107,294,12
Vay dài hạn NH TMCP Việt Á	-	-	-	30,000,000,315	30,000,000,315	30,000,000,31
Nợ dài hạn khác	-	-	-	22,000,000,000	22,000,000,000	22,000,000,00
Tổng cộng	-	-	-	178,107,294,436	178,107,294,436	178,107,294,436

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV năm 2016

24. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần đã phát hành	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	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
A	1	2	3	4	6	7	8
Số dư tại ngày 01/01/2015	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
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	230,803,087,676	230,803,087,676
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng,giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	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
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	180,475,699,592	180,475,699,592
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(49,520,970,000)	(49,520,970,000)
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(9,360,948,040)	(9,360,948,040)
- Tăng,giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	74,259,762	74,259,762
Số dư tại ngày 31/12/2016	1,000,000,000,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	745,860,594,064	7,523,041,519	224,359,826,895	2,135,381,004,615

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
- Vốn đầu tư của Tổng công ty Sông Đà	363,007,500,000	363,007,500,000
- Vốn đầu tư của các đối tượng khác	636,992,500,000	636,992,500,000
Cộng	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 958.060 cổ phiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
quý IV năm 2016

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

	quý IV năm 2016 VND	quý IV năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Vốn góp đầu kỳ	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>1,000,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000,000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

24.4 Cổ phiếu

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100,000,000	100,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958,060	958,060
- Cổ phiếu phổ thông	958,060	958,060
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99,041,940	99,041,940
- Cổ phiếu phổ thông	99,041,940	99,041,940
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

24.5 Các quỹ của công ty

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Quỹ đầu tư 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>

25. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	quý IV năm 2016 VND	quý IV năm 2015 VND
Tổng doanh thu	6,861,686,692	381,341,453,348
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6,861,686,692	381,341,453,348
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>6,861,686,692</u>	<u>381,341,453,348</u>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	6,861,686,692	381,341,453,348

25.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	quý IV năm 2016 VND	quý IV năm 2015 VND
Chi phí dự án	-	62,815,434,764
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5,782,868,938	104,085,643,009
Tổng cộng	<u>5,782,868,938</u>	<u>166,901,077,773</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

25.3 Doanh thu hoạt động tài chính	quý IV năm 2016	quý IV năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2,234,554,899	892,913,062
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Tổng cộng	2,234,554,899	892,913,062
25.4 Chi phí tài chính	quý IV năm 2016	quý IV năm 2015
	VND	VND
Trích lập, hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(8,127,512,679)	16,071,773,314
Lãi vay	-	-
Tổng cộng	(8,127,512,679)	16,071,773,314
25.5 CP bán hàng và QLDN	quý IV năm 2016	quý IV năm 2015
	VND	VND
Chi phí bán hàng	2,440,697,737	2,196,309,559
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(12,639,370,270)	28,714,060,294
Tổng cộng	(10,198,672,533)	30,910,369,853
25.6 Thu nhập khác và chi phí khác	quý IV năm 2016	quý IV năm 2015
	VND	VND
Thu nhập khác	-	3,000,000
Chi phí khác	4,558,430,702	11,320,403,173
Tổng cộng	(4,558,430,702)	(11,317,403,173)

Giải trình biến động kết quả kinh doanh giữa quý 4/2016 so với cùng kỳ quý 4/2015:

Trong quý 4/2016, Công ty tập trung nguồn lực tiếp tục thực hiện việc đầu tư cơ sở hạ tầng và chưa triển khai kinh doanh tại dự án khu đô thị mới Nam An Khánh. Chính vì vậy, kết quả kinh doanh quý 4/2016 của SUDICO đạt lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm 2015.

25.7 Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty như sau:

Thuế suất TNDN 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 qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng quý IV có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

- Chi phí thuế TNDN hiện hành	quý IV năm 2016	quý IV năm 2015
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2,307,988,872	41,940,064,335
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	1,301,895,698	-
Tổng cộng	3,609,884,570	-

26. 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 quý IV với Công ty:

<i>STT Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 CP Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
5 Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

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 MTV Sudico Tiến Xuân	Công ty con
9 Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
10 Công ty CP 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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Chuyển trả tiền vay	5,897,463,019
	Thanh toán tiền phí dịch vụ	1,595,353,017
Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân	Chuyển trả tiền vay	5,811,676,060
	Cấp vốn chi lương, khác	1,928,547,500
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Nhận nợ phí quản lý vận hành	761,230,000
	Thanh toán tiền phí dịch vụ, ĐB GPMB	1,003,421,500
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Cấp vốn chi lương, nộp BHXH	1,259,755,382
	Thanh toán thay cho nhà thầu	-
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cấp vốn chi lương	-
	Cấp vốn PV công tác chuyển đổi mô hình HĐ	939,000,000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam		
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cấp vốn chi lương	-
Công ty Cổ phần dịch vụ Sudico	Thanh toán phí quản lý, dịch vụ	19,149,764,500
	Phí quản lý theo hợp đồng	17,192,283,532
	Phí dịch vụ thu hộ	7,268,004,797
	Gán trừ công nợ, phí quản lý, dịch vụ	17,584,812,587
	Gán trừ tiền thuê văn phòng	1,581,162,000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Thanh toán HĐ tư vấn	3,181,972,135

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 31 tháng 12 năm 2016 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính quý IV kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2015: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2016 VND
- Các khoản phải thu khác		
Ngắn hạn		
Tổng công ty Sông Đà	Tiền lãi vay	4,156,250,000
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	CCDC nhận từ Sàn GDBĐS	32,640,000
Công ty Cổ phần Sudico miền Trung	Cho vay	942,385,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Công nợ bản giao	39,362,235,613
	Cho vay	6,978,925,670
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Công nợ bản giao	-
	Cho vay	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico	Cho vay	1,632,123,000
		3,104,559,283
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Cho vay	17,188,888,000
		17,188,888,000
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Sudico Hoà Bình	Khoản CP bàn giao từ BQL Hòa Bình	27,191,174,648
Tổng công ty Sông Đà	Tiền chuyển nhượng CP	67,070,600,000
		94,261,774,648
- Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Cho thuê kios	174,265,344
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Cho thuê kios	196,560,000
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất đã có hạ tầng dự án KĐT Nam An Khánh	3,206,000,000
		3,576,825,344
- Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Phí tư vấn + Phí bảo vệ mặt bằng	2,717,239,041
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí DV, QLVH tòa nhà	
	Chống thấm căn hộ CT1	100,000,000
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	2,146,449,821
		4,963,688,862
- Phải trả khác		
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí ủy quyền	19,962,135,936
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	12,034,500,000
Cty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Quỹ khen thưởng phúc lợi	5,444,431,707
	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	1,600,000,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng phúc lợi	508,800,000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Thanh toán hộ tiền sử dụng đất và thuế GTGT cho Công ty Sudico	1,731,750,000
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1,446,100,000
	Các khoản khác	-
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-
	Các khoản khác	-
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi	66,700,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2,004,200,000
		44,798,617,643
Dài hạn		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư	390,599,873,376
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi	338,614,826,073
Các cá nhân liên quan	Góp vốn dự án NAK, Văn La - Văn Khê	6,293,207,000
		735,507,906,449
- Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	578,070,881
	Thi công dự án Nam An Khánh	329,938,208
	Thi công dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	55,257,669
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	691,297,855
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân		-
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thi công dự án Mỹ Đình - Mễ Trì, NAK	1,012,083,138

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

quý IV năm 2016

Công ty TNHH Sudico Thăng Long		910,392,298
		<u>3,577,040,049</u>
- Chi phí phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	3,842,779,676
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thi công dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình I, NAK	-
		<u>3,842,779,676</u>

27. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- Độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính quý IV năm 2016 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hoá trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
quý IV năm 2016

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính quý IV năm 2016 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa rủi ro về chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**
Tổng giám đốc Công ty

Người lập

Nguyễn Thị Quỳnh

Kế toán trưởng

Trần Việt Dũng

