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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 60

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông 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 Viết	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban	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 năm 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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Thay mặt Ban Giám đốc:

M.S.D.N: 0101398461 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ Q. NAM TỪ LIÊM - T. PHÀ NỘI

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

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

Tel : + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60837769/18490798-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 24 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM CHI NHÁNH HÀ NỘI

Bùi Anh Tuấn	Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.846.533.813.212**	**3.671.511.206.964**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***222.182.614.801***	***105.379.643.389***
111	1. Tiền		47.180.330.382	102.379.643.389
112	2. Các khoản tương đương tiền		175.002.284.419	3.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***17.884.579.999***	***98.779.220.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		25.317.000.000	119.892.600.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(16.487.420.000)	(21.113.380.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.054.999.999	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***923.449.381.317***	***737.156.407.361***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	762.713.971.983	754.901.090.613
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	205.646.924.940	46.884.766.997
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	87.518.573.861	74.267.542.082
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 8	(132.430.089.467)	(138.896.992.331)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***2.659.753.333.833***	***2.709.231.511.794***
141	1. Hàng tồn kho		2.708.251.607.184	2.756.499.327.717
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(48.498.273.351)	(47.267.815.923)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***23.263.903.262***	***20.964.424.420***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	21.399.261.085	18.736.822.030
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.652.854.655	2.007.459.685
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		211.787.522	220.142.705

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.122.577.350.447**	**2.062.849.445.152**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***101.978.768.735***	***34.971.663.535***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	34.908.168.735	34.971.263.535
216	2. Phải thu dài hạn khác	32	67.070.600.000	400.000
220	***II. Tài sản cố định***		***54.733.736.076***	***62.920.016.440***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	53.831.768.322	55.129.975.674
222	Nguyên giá		109.250.901.998	103.796.669.627
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(55.419.133.676)	(48.666.693.953)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	901.967.754	7.790.040.766
228	Nguyên giá		999.212.051	8.726.262.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(97.244.297)	(936.221.285)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***20.431.227.126***	***-***
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(13.620.818.091)	-
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.742.273.237.723***	***1.609.596.742.550***
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	1.719.460.907.794	1.590.868.238.244
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	22.812.329.929	18.728.504.306
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***187.157.082.397***	***343.223.422.235***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		131.350.048.778	136.830.018.617
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		87.527.970.000	255.677.970.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(31.720.936.381)	(49.284.566.382)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***16.003.298.390***	***12.137.600.392***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	3.391.562.979	1.273.078.338
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	12.611.735.411	10.864.522.054
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.969.111.163.659**	**5.734.360.652.116**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.856.852.830.933**	**3.743.901.962.873**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.527.123.834.875***	***3.014.187.151.302***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	134.883.381.423	111.608.279.880
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	170.264.391.231	99.415.913.455
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	51.924.983.059	140.413.727.598
314	4. Phải trả người lao động		25.634.504.838	22.494.617.970
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.058.123.137.449	1.346.518.750.908
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.521.026.445	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	337.169.951.116	226.450.830.869
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	712.443.167.219	1.032.804.530.546
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	35.159.292.095	34.480.500.076
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.329.728.996.058***	***729.714.811.571***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	220.431.399.481	193.380.600.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.232.915.200	-
335	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	970.419.411
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	956.611.820.638	355.657.473.408
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	150.000.000.000	178.107.294.436
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.452.860.739	1.599.023.835
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.112.258.332.726**	**1.990.458.689.243**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***2.112.258.332.726***	***1.990.458.689.243***
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		219.017.196.787	219.017.196.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24.5	749.197.856.410	749.086.734.305
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		182.221.679.495	62.406.320.269
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*3.228.507.321*	*(162.489.931.317)*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*178.993.172.174*	*224.896.251.586*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	15.460.463.165	13.587.301.013
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.969.111.163.659**	**5.734.360.652.116**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Trần Anh Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	514.269.421.235	855.563.892.070
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	(111.840.075)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	514.269.421.235	855.452.051.995
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(266.827.901.655)	(540.711.511.638)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		247.441.519.580	314.740.540.357
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	8.769.622.283	7.524.100.476
22	7. Chi phí tài chính	28	20.827.709.586	60.455.115.772
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*(8.871.528)*
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	16.1	(3.396.348.381)	(2.851.743.899)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(6.273.507.759)	(3.911.871.255)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(36.647.030.227)	(74.060.955.725)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		230.721.965.082	301.895.185.726
31	12. Thu nhập khác		5.055.612.249	23.078.182
32	13. Chi phí khác		(7.304.850.062)	(11.661.987.097)
40	14. Lỗ khác		(2.249.237.813)	(11.638.908.915)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		228.472.727.269	290.256.276.811
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(49.742.493.530)	(64.842.075.474)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	1.747.213.357	456.742.521

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**180.477.447.096**	**225.870.943.858**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**24.1**	**178.993.172.174**	**225.104.590.991**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**25**	**1.484.274.922**	**766.352.867**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**	**1.807**	**2.269**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**33**	**1.807**	**2.269**

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Trần Anh Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**228.472.727.269**	**290.256.276.811**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		8.507.692.061	9.563.288.314
03	(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng		(31.645.796.497)	81.042.734.727
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		307.973.397	1.281.389.313
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.410.853.823)	2.615.538.817
06	Chi phí lãi vay		-	8.871.528
07	Các khoản điều chỉnh khác		(21.939.624.524)	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**179.292.117.883**	**384.768.099.510**
09	Tăng các khoản phải thu		(252.407.889.939)	(431.493.273.903)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(44.828.021.700)	156.897.607.851
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		434.135.156.028	62.586.673.778
12	Tăng chi phí trả trước		(4.703.392.331)	(2.239.874.996)
14	Tiền lãi vay đã trả		(316.915.675.351)	(8.871.528)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(107.402.005.503)	(79.008.491.323)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.692.387.281)	(3.677.984.663)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(121.522.098.194)**	**87.823.884.726**
	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		(687.824.007)	(5.549.414.762)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		73.636.364	36.363.636.364
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	4	(1.661.657.430)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		175.643.000.000	18.879.852.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.759.500.361	7.408.364.103
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**178.126.655.288**	**57.102.437.705**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		560.200.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(499.046.085.682)	(181.009.451.081)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(955.500.000)	(1.915.255.875)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**60.198.414.318**	**(182.924.706.956)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**116.802.971.412**	**(37.998.384.525)**
60	**Tiền đầu năm**		**105.379.643.389**	**143.378.027.914**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**222.182.614.801**	**105.379.643.389**

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Trần Anh Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 513 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 510).

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 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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản
6	Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100%	100%	Số 77, đường 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 – Mễ Trì, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy
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 – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường; thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; quản lý dự án, giám sát thi công, thi công xây dựng các công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng và nội, ngoại thất công trình

(*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

(**) Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đã bàn giao toàn bộ tài sản và công nợ cho Công ty.

(***) 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty và các công ty con thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 24 đến 30 tháng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được ghi ngay vào chi phí sản xuất, kinh doanh (nếu giá trị nhỏ) hoặc được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm (nếu giá trị lớn). Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

3.11 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty và các công ty con được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Ghi nhận giá vốn chuyển nhượng đất và tài sản trên đất/căn hộ

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

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

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

3.19 Hợp đồng xây dựng

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.21 Thông tin bộ phận

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico

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 VND 1.769.000.000. 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.

Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico 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 0102350839 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 8 năm 2007, thay đổi lần thứ ba ngày 5 tháng 8 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Các hoạt động chính trong năm hiện tại của công ty này bao gồm: 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.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	107.342.570
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.040.901.789
Hàng tồn kho	6.378.237.237
Các tài sản ngắn hạn khác	9.876.059
Tài sản cố định hữu hình	277.433.425
Tài sản dài hạn khác	67.655.306
	8.881.446.386
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	977.795.842
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.417.489.414
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	273.045.837
Phải trả người lao động	158.577.858
Phải trả ngắn hạn khác	434.446.705
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.231.260
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**3.609.859.470**
Cổ đông không kiểm soát	(1.521.914.040)
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư trước khi nắm quyền kiểm soát	(1.057.686.940)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (*)	738.741.510
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**1.769.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	107.342.570
Tiền chi để mua công ty con	(1.769.000.000)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	**(1.661.657.430)**

(*) Lợi thế thương mại này đã được phân bổ hết vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.489.901.658	2.041.571.207
Tiền gửi ngân hàng	45.690.428.724	100.338.072.182
Các khoản tương đương tiền (*)	175.002.284.419	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	**222.182.614.801**	**105.379.643.389**

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng với thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và có lãi suất tiền gửi từ 4% đến 6%/năm.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Chứng khoán kinh doanh:						
- Cổ phiếu	25.317.000.000	8.829.580.000	(16.487.420.000)	52,822,000,000	31,708,620,000	(21.113.380.000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	*15.829.000.000*	*3.482.380.000*	*(12.346.620.000)*	*15.829.000.000*	*2.532.640.000*	*(13.296.360.000)*
Công ty Cổ phần Đầu 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	*1.988.000.000*	*347.200.000*	*(1.640.800.000)*	*2.000.000.000*	*429.480.000*	*(1.570.520.000)*
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 Đầu tư Sông Đà Việt Đức (ii)	*7.500.000.000*	*5.000.000.000*	*(2.500.000.000)*	*7.500.000.000*	*5.000.000.000*	*(2.500.000.000)*
- Các khoản đầu tư khác				67.070.600.000	67.070.600.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (iii)	-	-	-	*67.070.600.000*	*67.070.600.000*	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (iv)	9.054.999.999	9.054.999.999	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**34.371.999.999**	**17.884.579.999**	**(16.487.420.000)**	**119.892.600.000**	**98.779.220.000**	**(21.113.380.000)**

(i) Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam trong tháng 1 năm 2016.

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

(iii) Theo hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP ngày 26 tháng 8 năm 2015, Công ty đồng ý 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 hoàn tất việc chuyển nhượng Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long cho Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam. Trong năm 2016, Công ty xác định việc chuyển nhượng này đã được thực hiện và theo đó đã ghi giảm khoản đầu tư này và ghi nhận khoản phải thu tương ứng (Thuyết minh số 32).

(iv) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND tại Ngân hàng TMCP Quân đội và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 4% đến 6%/năm.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ khách hàng	759.311.411.983	751.038.643.568
Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper	*473.384.543.060*	*360.456.507.296*
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	*43.909.600.000*	*78.909.600.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	*53.041.720.000*	*53.041.720.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
Các khoản phải thu khách hàng khác	*156.292.047.951*	*225.947.315.300*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	3.402.560.000	3.862.447.045
TỔNG CỘNG	**762.713.971.983**	**754.901.090.613**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	*724.751.281.927*	*717.134.055.870*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*21.736.357.245*	*21.736.357.245*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*16.226.332.811*	*16.030.677.498*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(69.191.803.754)	(88.840.948.879)

7.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	205.646.924.940	44.963.075.922
Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu (*)	*150.000.000.000*	-
Tổng Công ty 789	*16.548.929.000*	*6.428.487.826*
Công ty Xây lắp Giao thông Công chính	-	*6.390.000.000*
Các khoản trả trước khác	*39.097.995.940*	*32.144.588.096*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	-	1.921.691.075
TỔNG CỘNG	**205.646.924.940**	**46.884.766.997**
Dự phòng khoản trả trước khó đòi	(775.902.407)	(460.534.963)
Dài hạn		
Trả trước cho người bán	34.908.168.735	34.971.263.535
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	*29.008.168.735*	*29.071.263.535*
Các khoản trả trước khác	*5.900.000.000*	*5.900.000.000*
TỔNG CỘNG	**34.908.168.735**	**34.971.263.535**

(*) Đây là số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu theo Hợp đồng số 01/2016-HĐCNQSDĐ-NAK-PHUHUU-SUD ngày 30 tháng 12 năm 2016. Theo Hợp đồng này, Công ty đã đồng ý mua lô đất với tổng diện tích là 31.044 m2 thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Tạm ứng cho nhân viên	66.545.535.170	(50.811.213.854)	58.275.890.218	(49.595.508.489)
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	4.156.250.000	-	4.156.250.000	-
Phải thu khác	16.816.788.691	(11.651.169.452)	11.835.401.864	-
TỔNG CỘNG	**87.518.573.861**	**(62.462.383.306)**	**74.267.542.082**	**(49.595.508.489)**

9. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	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 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	126.770.067.077	34.106.104.582	114.447.103.899	15.316.238.540
TỔNG CỘNG	**240.355.356.049**	**107.925.266.582**	**228.032.392.871**	**89.135.400.540**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.708.177.806.313	(48.498.273.351)	2.756.449.617.482	(47.267.815.923)
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	*2.397.256.898.562*	-	*2.344.047.612.995*	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*176.133.342.502*	-	*173.235.286.302*	-
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	-	-	*84.336.359.969*	-
Dự án Nhà máy gạch (*)	*115.611.889.225*	*(43.883.687.615)*	*115.611.889.225*	*(43.883.687.615)*
Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam	-	-	*21.277.515.271*	-
Các dự án khác	*19.175.676.024*	*(4.614.585.736)*	*17.940.953.720*	*(3.384.128.308)*
Công cụ, dụng cụ	73.800.871	-	49.710.235	-
TỔNG CỘNG	**2.708.251.607.184**	**(48.498.273.351)**	**2.756.499.327.717**	**(47.267.815.923)**

(*) Đây là dự án Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là chủ đầu tư. Dự án được thực hiện tại Khu Công nghiệp Lương Sơn, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Công ty con này và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam (là các ngân hàng tài trợ vốn cho dự án này) đang hoàn thiện các thủ tục để thanh lý nhà máy này và theo đó đã chuyển hạng mục này từ khoản mục xây dựng cơ bản dở dang sang khoản mục hàng tồn kho.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22, các hạng mục tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác kinh doanh và các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 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 cho Ngân hàng TMCP Quân đội.

(ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m^2 đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát .

(iii) Toàn bộ giá trị Dự án Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là chủ đầu tư đang được thế chấp cho các hợp đồng vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam và đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam đề nghị bàn giao để thanh lý tài sản thế chấp.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà xưởng, vật kiến trúc (*)	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	82.427.895.828	1.158.313.061	16.782.567.670	2.718.374.355	709.518.713	103.796.669.627
Tăng từ mua công ty con	-	-	951.200.273	207.897.818	-	1.159.098.091
Mua trong năm	577.818.889	145.800.000	3.597.440.000	244.103.891	-	4.565.162.780
Thanh lý nhượng bán	-	-	(235.038.500)	(34.990.000)	-	(270.028.500)
Số cuối năm	83.005.714.717	1.304.113.061	21.096.169.443	3.135.386.064	709.518.713	109.250.901.998
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*649.226.363*	*782.799.826*	*6.849.986.806*	*2.060.160.897*	*76.088.475*	*10.418.262.367*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	30.734.192.175	1.096.765.343	13.677.981.234	2.689.170.080	468.585.121	48.666.693.953
Khấu hao trong năm	4.146.384.136	147.684.008	1.576.864.393	74.878.347	194.992.673	6.140.803.557
Tăng từ mua công ty con	-	-	673.766.848	207.897.818	-	881.664.666
Thanh lý nhượng bán	-	-	(235.038.500)	(34.990.000)	-	(270.028.500)
Số cuối năm	34.880.576.311	1.244.449.351	15.693.573.975	2.936.956.245	663.577.794	55.419.133.676
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	51.693.703.653	61.547.718	3.104.586.436	29.204.275	240.933.592	55.129.975.674
Số cuối năm	48.125.138.406	59.663.710	5.402.595.468	198.429.819	45.940.919	53.831.768.322

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15 đến tầng 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ 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 diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	8.673.082.051	53.180.000	8.726.262.051
Phân loại sang hàng tồn kho	(7.727.050.000)	-	(7.727.050.000)
Số cuối năm	946.032.051	53.180.000	999.212.051
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*53.180.000*	*53.180.000*
Giá trị hao mòn:			
Số đầu năm	883.041.285	53.180.000	936.221.285
Khấu trừ trong năm	119.749.596	-	119.749.596
Phân loại sang hàng tồn kho	(958.726.584)	-	(958.726.584)
Số cuối năm	44.064.297	53.180.000	97.244.297
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	7.790.040.766	-	7.790.040.766
Số cuối năm	901.967.754	-	901.967.754

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
Tăng trong năm (*)	34.052.045.217
Số cuối năm	34.052.045.217
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	-
Tăng khác	12.112.420.693
Khấu hao trong năm	1.508.397.398
Số cuối năm	13.620.818.091
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	20.431.227.126

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

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (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	474.349.140.757	474.349.140.757	466.528.513.946	466.528.513.946
Dự án Tiến Xuân	139.816.761.238	139.816.761.238	142.461.192.669	142.461.192.669
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 Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	84.689.686.908	84.689.686.908	-	-
Dự án Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	35.188.315.126	35.188.315.126	34.261.878.762	34.261.878.762
Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	44.119.750.087	44.119.750.087	37.844.899.713	37.844.899.713
Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam	21.277.515.271	21.277.515.271	-	-
Dự án Khu đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	7.521.390.945	7.521.390.945	7.416.406.399	7.416.406.399
TỔNG CỘNG	**2.016.126.964.739**	**1.719.460.907.794**	**1.887.534.295.189**	**1.590.868.238.244**

(i) Như được trình bày tại Thuyết minh số 22, 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 Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng	21.621.220.272	17.679.944.149
Dự án khác	1.191.109.657	1.048.560.157
TỔNG CỘNG	**22.812.329.929**	**18.728.504.306**

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 154,4 tỷ VND liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của Công ty.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào công ty liên kết	131.350.048.778	-	131.350.048.778	136.830.018.617	-	136.830.018.617
Đầu tư vào đơn vị khác	87.527.970.000	(31.720.936.381)	55.807.033.619	255.677.970.000	(49.284.566.382)	206.393.403.618
TỔNG CỘNG	**218.878.018.778**	**(31.720.936.381)**	**187.157.082.397**	**392.507.988.617**	**(49.284.566.382)**	**343.223.422.235**

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Số cổ phần	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Số cổ phần*	*Giá trị ghi sổ (VND)*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	735.000	104.188.501.932	735.000	106.233.905.824
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	4.420.000	17.226.767.409	4.420.000	18.422.020.004
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	780.000	9.934.779.437	780.000	10.090.471.331
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	-	-	-	313.091	2.083.621.458
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	600.000	-	600.000	-
TỔNG CỘNG			**131.350.048.778**		**136.830.018.617**

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

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

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

	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	*Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn*	*Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long*	*Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico*	*Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:						
Số đầu năm	3.130.906.433	6.000.000.000	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	178.207.532.844
- Giảm do chuyển thành công ty con (Thuyết minh số 4)	(3.130.906.433)	-	-	-	-	(3.130.906.433)
Số cuối năm	-	6.000.000.000	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	175.076.626.411
Phần sở hữu trong lợi nhuận/(lỗ) sau ngày mua						
Số đầu năm	(1.047.284.975)	(6.000.000.000)	(8.642.720.587)	90.471.331	(25.777.979.996)	(41.377.514.227)
- Phần lỗ trong năm	-	-	(2.045.403.892)	(155.691.894)	(1.195.252.595)	(3.396.348.381)
- Giảm do chuyển thành công ty con (Thuyết minh số 4)	1.047.284.975	-	-	-	-	1.047.284.975
Số cuối năm	-	(6.000.000.000)	(10.688.124.479)	(65.220.563)	(26.973.232.591)	(43.726.577.633)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	2.083.621.458	-	106.233.905.824	10.090.471.331	18.422.020.004	136.830.018.617
Số cuối năm	-	-	104.188.501.932	9.934.779.437	17.226.767.409	131.350.048.778

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

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

Thông tin các công ty liên kết

Tên đơn vị	*Tỷ lệ sở hữu (%)*		*Địa điểm*	*Hoạt động chính*
	Số cuối năm	*Số đầu năm*		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	-	29,3%	Hà Nội	Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	Hòa Bình	Khai khoáng; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Hưng Yên	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	Hà Tĩnh	Tư vấn, đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản; kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp và các hoạt động khác theo giấy phép đầu tư.

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

16.2 Đầu tư dài hạn khác

	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	VND	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	VND
Các khoản đầu tư góp vốn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Tây Bắc	(i)	7,50%	27.200.000.000	7,50%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,70%	23.493.000.000	15,70%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10,60%	10.000.000.000	10,60%	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	(ii)		10.000.000.000		10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	2,20%	8.800.000.000	2,20%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	(i)	18,90%	7.200.000.000	18,90%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	(i)	2,50%	834.970.000	2,50%	834.970.000
Công ty Cổ phần SPM	(iii)		-		168.150.000.000
TỔNG CỘNG			**87.527.970.000**		**255.677.970.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(31.720.936.381)		(49.284.566.382)

(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 chứng khoán.

(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) Trong năm 2016, Công ty đã thu hồi toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần SPM.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.494.617.222	16.469.107.527
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của khách hàng	4.759.886.789	1.998.253.842
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	144.757.074	269.460.661
TỔNG CỘNG	**21.399.261.085**	**18.736.822.030**
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	1.907.578.190	-
Công cụ, dụng cụ	718.253.142	317.192.505
Chi phí trả trước dài hạn khác	765.731.647	955.885.833
TỔNG CỘNG	**3.391.562.979**	**1.273.078.338**

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả cho người bán	133.871.298.285	133.871.298.285	107.238.433.335	107.238.433.335
- *Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương*	*11.781.897.099*	*11.781.897.099*	*6.891.638.480*	*6.891.638.480*
- *Công ty TNHH Một thành viên Giao thông Sông Đà*	*13.901.526.067*	*13.901.526.067*	*11.254.103.401*	*11.254.103.401*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà*	*11.387.719.909*	*11.387.719.909*	-	-
- *Phải trả đối tượng khác*	*96.800.155.210*	*96.800.155.210*	*89.092.691.454*	*89.092.691.454*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	1.012.083.138	1.012.083.138	4.369.846.545	4.369.846.545
TỔNG CỘNG	**134.883.381.423**	**134.883.381.423**	**111.608.279.880**	**111.608.279.880**

18.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	169.308.559.231	99.415.913.455
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 32)*	955.832.000	-
TỔNG CỘNG	**170.264.391.231**	**99.415.913.455**
Dài hạn		
Học viện Chính sách và Phát triển (*)	26.757.799.000	-
Người mua trả tiền trước	193.673.600.481	193.380.600.481
TỔNG CỘNG	**220.431.399.481**	**193.380.600.481**
	390.695.790.712	**292.796.513.936**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	*154.874.793.870*	*85.269.680.216*
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	*204.928.739.348*	*204.928.739.348*
Các dự án khác	*30.892.257.494*	*2.598.094.372*

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

18.2 Người mua trả tiền trước (tiếp theo)

(*) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m2 đã được giải phóng mặt bằng cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Học viện Chính sách và Phát triển đã ứng trước chi phí cơ sở hạ tầng với số tiền là 26,7 tỷ VND để nhận bàn giao lô đất nêu trên.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	97.698.682.801	52.622.217.701	(107.402.005.503)	42.918.894.999
Thuế giá trị gia tăng	37.320.115.402	49.732.245.927	(81.729.151.805)	5.323.209.524
Thuế thu nhập cá nhân	4.760.862.550	1.725.838.889	(2.969.962.284)	3.516.739.155
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	634.066.845	4.605.908.612	(5.073.836.076)	166.139.381
TỔNG CỘNG	**140.413.727.598**	**108.686.211.129**	**(197.174.955.668)**	**51.924.983.059**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (*)	741.810.151.906	681.030.128.969
Chi phí lãi vay phải trả (**)	259.937.659.066	608.411.708.264
Trích trước phạt chậm nộp	29.046.374.914	29.046.374.914
Chi phí xây dựng trích trước	22.718.328.321	23.353.307.739
Các khoản khác	4.610.623.242	4.677.231.022
TỔNG CỘNG	**1.058.123.137.449**	**1.346.518.750.908**

(*) Đây là chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận từ chuyển nhượng đất tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh.

(**) Các khoản lãi vay phải trả bao gồm:

- lãi vay phải trả theo hợp đồng vay với Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam với số tiền là 98,4 tỷ đồng Việt Nam sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2017 theo biên bản thỏa thuận ngày 9 tháng 11 năm 2016;
- lãi trái phiếu phải trả Ngân hàng TMCP Quân đội với số tiền là 134,2 tỷ đồng Việt Nam sẽ đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo thỏa thuận ngày 15 tháng 11 năm 2016 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội; và
- lãi vay của các khoản vay ngân hàng khác với số tiền là 27,3 tỷ đồng Việt Nam đã quá hạn thanh toán.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn			
Cổ tức phải trả	(i)	198.083.880.000	148.562.910.000
Phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	(ii)	-	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên		20.877.700.000	20.393.398.802
Tiền góp vốn dự án của nhà đầu tư	(iv)	77.941.962.527	-
Các khoản phải trả khác		27.182.164.533	20.410.278.011
		337.169.951.116	**226.450.830.869**
Dài hạn			
Tiền góp vốn của nhà đầu tư	(iv)	539.092.701.636	344.791.752.971
Phải trả hợp tác kinh doanh	(v)	410.000.000.000	-
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*		3.929.512.000	7.815.175.987
Các khoản đặt cọc cho thuê		3.589.607.002	3.050.544.450
		956.611.820.638	**355.657.473.408**
TỔNG CỘNG		**1.293.781.771.754**	**582.108.304.277**
Trong đó:			
Phải trả khác		*1.287.488.564.754*	*574.293.128.290*
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)		*6.293.207.000*	*7.815.175.987*

(i) Theo Nghị quyết 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 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 49,52 tỷ đồng Việt Nam. Số cổ tức này chưa được thanh toán cho các cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

(ii) Đây là khoản tiền trả trước cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng 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 (Thuyết minh số 6). Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này vào ngày 28 tháng 1 năm 2016.

(iii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - 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 13,08 tỷ đồng Việt Nam.

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(iv) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.

(v) Theo hợp đồng số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát sẽ tiến hành góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền góp vốn dự kiến là 485 tỷ VND để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty.

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

Tài sản đảm bảo cho khoản góp vốn này là các khu đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và tại Khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m2 bao gồm 25.422 m2 các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT45, TT46, TT131 và 23.369 m2 khu đất cao tầng CT3.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát đã góp vốn với số tiền là 410 tỷ VND.

22. VAY

Đơn vị tính: VND

		Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn					
Trái phiếu ngắn hạn	22.1	103.463.747.906	-	(33.044.044.214)	70.419.703.692
Vay ngắn hạn khác	22.2	15.262.292.510	550.000.000.000	(15.262.292.510)	550.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	22.3	914.078.490.130	307.973.397	(822.563.000.000)	91.823.463.527
Vay cá nhân		-	200.000.000	-	200.000.000
TỔNG CỘNG		**1.032.804.530.546**	**550.507.973.397**	**(870.869.336.724)**	**712.443.167.219**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	22.3	178.107.294.436	150.000.000.000	(178.107.294.436)	150.000.000.000
TỔNG CỘNG		**178.107.294.436**	**150.000.000.000**	**(178.107.294.436)**	**150.000.000.000**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Trái phiếu ngắn hạn

Trái phiếu	*Loại trái phiếu*	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
		VND		*%/năm*	
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị	70.419.703.692	Thanh toán 30 tỷ VND trước ngày 30 tháng 6 năm 2017, thanh toán phần còn lại trước ngày 30 tháng 9 năm 2017	Lãi suất 11%/năm và sẽ được thanh toán toàn bộ trước ngày 31 tháng 12 năm 2017	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
		70.419.703.692			

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. Theo biên bản thỏa thuận ngày 15 tháng 11 năm 2016 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội, khoản gốc trái phiếu này đã được gia hạn đến ngày 30 tháng 9 năm 2017.

22.2 Vay ngắn hạn khác

Theo Biên bản xác nhận chuyển giao nợ và nhận nợ ngày 14 tháng 12 năm 2016 được ký giữa Công ty, Ngân hàng TMCP Hàng Hải và Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam, toàn bộ gốc vay với số tiền 550 tỷ đồng Việt Nam và lãi vay của khoản vay này tính đến hết ngày 31 tháng 10 năm 2016 với số tiền 91,4 tỷ VND của Công ty với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam sẽ được chuyển giao nguyên trạng cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam. Kể từ thời điểm chuyển giao, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sẽ tính lãi vay theo mức lãi suất áp dụng đối với doanh nghiệp (tối đa không vượt quá 9%/năm) theo các thông báo mức lãi suất áp dụng trong từng giai đoạn. Thời gian đáo hạn mới của khoản vay này là ngày 31 tháng 10 năm 2017.

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	*Hợp đồng*	*Số cuối năm VND*	*Nguyên tệ*	*Lãi suất %/năm*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (*)	231211/HDTC-TSTL/TCB	7.951.809.839 17.137.022.984 7.068.131.634 17.700.000.000	USD 348.611 USD 751.294 VND 7.068.131.634 VND 17.700.000.000	6,84% 10,25% 16,25% 15%	Trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ 31 tháng 3 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm bắt đầu từ 31 tháng 12 năm 2013	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản, dây chuyền sản xuất gạch của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico và bảo lãnh thanh toán của Công ty
		16.888.761.370	VND 16.888.761.370	15%	Ân hạn 3 năm, trả gốc 3 tháng 1 lần bắt đầu từ 30 tháng 3 năm 2016 đến 4 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm trong 3 năm đầu và trả lãi hàng quý trong các năm tiếp theo	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản và dây chuyền sản xuất gạch của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả		*66.745.725.827*				
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (**)	111/2010/HDTD DT-NHPT.SGDI	25.077.737.700	VND 25.077.737.700	9,6%	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng bắt đầu từ ngày 30 tháng 6 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả		*25.077.737.700*				

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	*Hợp đồng*	*Số cuối năm VND*	*Nguyên tệ*	*Lãi suất %/năm*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á		150.000.000.000	-	Lãi suất huy động tiết kiệm VND KHCN kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cao nhất (bậc 2) cộng biên độ 3,0%/năm	Gốc vay được trả trong vòng 5 năm, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kỳ thu lãi đầu tiên là 12 tháng từ thời điểm giải ngân, các kỳ tiếp theo là 06 tháng/lần	Quyền tài sản phát sinh từ HĐKD giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO) và Công ty Trách nhiệm Hữu hạn MTV Sudico Tiến Xuân bao gồm tài sản phát sinh của 34,353 m2 đất bao gồm 10,984m2 đất nhà liền kề có vườn tại dự án Khu đô thị Nam An Khánh.
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả		-				
TỔNG CỘNG		**241.823.463.527**				
Trong đó:						
Nợ dài hạn đến hạn trả		*91.823.463.527*				
Nợ dài hạn		*150.000.000.000*				

(*) Các khoản vay này với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam đã đáo hạn trong năm 2014. Theo Thông báo số 1792/TCB AMC-XLN ngày 13 tháng 4 năm 2015 và Thông báo số 3020/2016/TB-TCB ngày 18 tháng 5 năm 2016, Ngân hàng đã yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với hợp đồng vay này, đồng thời yêu cầu Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico bàn giao tài sản đảm bảo để Ngân hàng tiếp nhận, xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

(**) Khoản vay này với Ngân hàng Phát triển Việt Nam đã đáo hạn trong năm 2014. Theo Thông báo số 352/NHPT-SGDI.HB ngày 19 tháng 9 năm 2014 và Thông báo số 1752/NHPT.SGDI-PGDHB ngày 20 tháng 10 năm 2016, Ngân hàng đã yêu cầu Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico bàn giao tài sản đảm bảo để Ngân hàng tiếp nhận, xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	34.480.500.076	38.158.484.739
Tăng trong năm	9.438.956.465	91.644.587
Sử dụng trong năm	(8.760.164.446)	(3.769.629.250)
Số cuối năm	**35.159.292.095**	**34.480.500.076**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ							*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*		
Năm trước									
Số đầu năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	749.039.995.568	7.523.041.519	(162.489.931.317)	13.914.954.614	1.765.921.077.326
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	225.104.590.991	766.352.867	225.870.943.858
- Trích các quỹ	-	-	-	-	46.738.737	-	(93.477.478)	(44.905.846)	(91.644.587)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(955.500.000)	(955.500.000)
- Giảm khác	-	-	-	(77.724.805)	-	-	(114.861.927)	(93.600.622)	(286.187.354)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.086.734.305	7.523.041.519	62.406.320.269	13.587.301.013	1.990.458.689.243
Năm nay									
Số đầu năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.086.734.305	7.523.041.519	62.406.320.269	13.587.301.013	1.990.458.689.243
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	178.993.172.174	1.484.274.922	180.477.447.096
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	111.122.105	-	(111.122.105)	(284.291.188)	(284.291.188)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(9.545.720.843)	106.764.378	(9.438.956.465)
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-	1.521.914.040	1.521.914.040
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	-	(49.520.970.000)	-	(49.520.970.000)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(955.500.000)	(955.500.000)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.197.856.410	7.523.041.519	182.221.679.495	15.460.463.165	2.112.258.332.726

(*) 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 49,52 tỷ đồng Việt Nam.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
Các cổ đông khác	636.992.500.000	636.992.500.000	-	636.992.500.000	636.992.500.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	**1.157.855.292.137**	**1.157.855.292.137**	**-**	**1.157.855.292.137**	**1.157.855.292.137**	**-**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp		
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**-**	**-**

24.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	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 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 và các công ty con 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10.000 VND).

24.5 Quỹ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Quỹ đầu tư và phát triển	749.197.856.410	749.086.734.305
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	**756.720.897.929**	**756.609.775.824**

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	*Công ty Cổ phần Sudico Tư vấn*	*Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico*	*Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình*	*Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico*	*Tổng cộng*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	4.506.000.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	38.222.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	117.250.000	-	117.250.000
Quỹ đầu tư phát triển	-	113.247.536	948.132.895	1.265.616.235	-	2.326.996.666
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(11.300.052)	(3.059.037.393)	1.580.920.594	384.980.880	(24.101.947.529)	(25.206.383.501)
	155.299.948	**1.560.210.143**	**9.879.053.489**	**19.267.847.115**	**(15.401.947.529)**	**15.460.463.165**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016						
Phần (lỗ)/lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	(951.050)	38.296.103	1.395.369.063	140.883.353	(89.322.547)	1.484.274.922
	(951.050)	**38.296.103**	**1.395.369.063**	**140.883.353**	**(89.322.547)**	**1.484.274.922**

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**514.269.421.235**	**855.563.892.070**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	*463.091.038.070*	*809.424.311.720*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*51.178.383.165*	*46.139.580.350*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**(111.840.075)**
Doanh thu thuần	**514.269.421.235**	**855.452.051.995**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ bán hàng	*463.091.038.070*	*809.424.311.720*
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	*51.178.383.165*	*46.027.740.275*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*514.269.421.235*	*855.452.051.995*
Doanh thu đối với bên liên quan	-	-

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.761.168.114	2.672.883.466
Cổ tức, lợi nhuận được chia	994.500.000	4.552.054.000
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	3.005.500.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.454.169	299.163.010
TỔNG CỘNG	**8.769.622.283**	**7.524.100.476**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của thành phẩm đã bán	230.240.653.785	362.160.189.185
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	38.500.127.152	39.751.322.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	138.800.000.000
Điều chỉnh dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.912.879.282)	-
TỔNG CỘNG	**266.827.901.655**	**540.711.511.638**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền vay	-	8.871.528
Lỗ từ việc đánh giá lại phần vốn trong công ty liên kết khi chuyển thành công ty con	1.025.934.518	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(22.180.350.000)	(61.747.814.513)
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	307.973.397	1.281.389.313
Chi phí tài chính khác	18.732.499	2.437.900
TỔNG CỘNG	**(20.827.709.586)**	**(60.455.115.772)**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	4.218.848.345	2.648.720.885
Chi phí khấu hao TSCĐ	497.065.231	375.692.835
Chi phí đồ dùng và vật liệu	164.475.901	106.309.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	583.406.326	410.828.471
Chi phí khác	809.711.956	370.319.978
TỔNG CỘNG	**6.273.507.759**	**3.911.871.255**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Lương nhân viên	22.517.106.891	19.908.766.121
Chi phí phạt chậm nộp	-	29.046.374.914
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.772.850.405	7.073.110.818
Hoàn nhập dự phòng	(7.643.361.021)	-
Chi phí khác	17.000.433.952	18.032.703.872
TỔNG CỘNG	**36.647.030.227**	**74.060.955.725**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng đất và tài sản trên đất	230.240.653.785	362.160.189.185
Chi phí nhân công	44.679.373.174	42.561.526.621
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8.507.692.061	9.563.288.314
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(9.556.240.303)	81.042.734.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.936.754.475	31.624.695.517
Chi phí khác bằng tiền	22.940.206.449	91.731.904.254
TỔNG CỘNG	**309.748.439.641**	**618.684.338.618**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty mẹ và các công ty con là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2015: 22%).

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.742.493.530	64.842.075.474
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.747.213.357)	(456.742.521)
TỔNG CỘNG	**47.995.280.173**	**64.385.332.953**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**228.472.727.269**	**290.256.276.811**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con (2015: 22%)	45.694.545.454	63.856.380.898
Các khoản điều chỉnh:		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.163.590.400	3.281.179.921
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với phần lỗ chưa được chuyển lỗ	828.110.753	4.064.679.119
Các khoản phạt	1.461.294.076	11.169.737.974
Lỗ từ công ty liên kết	679.269.676	-
Lỗ từ việc đánh giá lại phần vốn trong công ty liên kết khi chuyển thành công ty con	205.186.904	627.383.658
Phân bổ lợi thế thương mại	147.748.302	-
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	706.465.833	527.209.917
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất	(1.747.213.357)	(456.742.521)
Lỗ từ năm trước chuyển sang	(3.157.739.319)	(11.242.721.581)
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(2.624.773.827)	(3.707.096.133)
Chi phí dự phòng đã loại trừ khi tính thuế các năm trước	(382.575.856)	(3.171.925.437)
Cổ tức được chia	-	(1.001.451.880)
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế và các chênh lệch khác	1.021.371.134	438.699.018
Chi phí thuế TNDN	**47.995.280.173**	**64.385.332.953**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng góp vốn giữa Công ty và các công ty con	9.591.171.891	9.591.171.891	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	81.799.426	102.249.283	(20.449.857)	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí khấu hao	1.301.895.698	-	1.301.895.698	
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.636.868.396	1.171.100.880	465.767.516	456.742.521
	12.611.735.411	**10.864.522.054**		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			***1.747.213.357***	***456.742.521***

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong 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 31/12/2016*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016*
2012 (1)	2017	291.086.698.640	(207.944.291.783)	-	83.142.406.857
2013 (1)	2018	59.467.818.612	-	-	59.467.818.612
2014 (1)	2019	22.024.280.269	-	-	22.024.280.269
2015 (1)	2020	5.277.298.913	-	-	5.277.298.913
2016 (1)	2021	4.140.553.768	-	-	4.140.553.768
TỔNG CỘNG		**381.996.650.202**	**(207.944.291.783)**	**-**	**174.052.358.419**

(1) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con, trong đó các khoản lỗ tính thuế ước tính của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do phần lớn các khoản lỗ nêu trên chủ yếu là từ các hoạt động khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản) và Công ty và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận từ các hoạt động này trong tương lai tại thời điểm này.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	*Tên công ty/cá nhân*	*Mối quan hệ*
1	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con (năm trước là công ty liên kết)
5	Các cá nhân có liên quan	

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

Công ty và các công ty con 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios	-	354.971.849
	Phí quản lý, cung cấp dịch vụ	-	284.950.699
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Cho thuê Kiosk	196.560.000	16.524.497
		3.402.560.000	**3.862.447.045**
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	-	1.855.228.075
	Khác	-	66.463.000
		-	**1.921.691.075**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
		4.156.250.000	**4.156.250.000**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu dài hạn khác			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	400.000
		67.070.600.000	**400.000**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)			
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí xây dựng	1.012.083.138	1.823.909.433
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	-	2.545.937.112
		1.012.083.138	**4.369.846.545**
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 18.2)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phí tư vấn	305.832.000	-
	Phí tư vấn	650.000.000	-
		955.832.000	**-**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)			
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.465.000.000	7.815.175.987
	Góp vốn vào Dự án Nam An Khánh	4.828.207.000	-
		6.293.207.000	**7.815.175.987**

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	5.274.313.609	4.558.365.960
Các phúc lợi khác	620.000.000	-
TỔNG CỘNG	**5.894.313.609**	**4.558.365.960**

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	178.993.172.174	225.104.590.991
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(9.656.842.948)
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**178.993.172.174**	**224.679.257.159**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	99.041.940	99.041.940
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**99.041.940**	**99.041.940**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.807	2.269
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.807	2.269

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2015 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2016 ngày 15 tháng 4 năm 2016.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Theo hợp đồng vay số 3107MSBDD/2012/HĐCV với Công ty TNHH Mua bán nợ 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.

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

Theo hợp đồng vay số 231211/HDTC-TSTL/TCB với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, bất động sản, dây chuyền sản xuất gạch của Dự án Nhà máy gạch và bảo lãnh thanh toán của Công ty là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

Theo hợp đồng vay số 111/2010/HDTD DT-NHPT.SGDI với Ngân hàng Phát triển Việt Nam, bất động sản là quyền sử dụng đất liên quan đến Dự án Nhà máy gạch là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

Theo hợp đồng góp vốn số 02/HĐGV-SJS-AP với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT45, TT46, TT131 với tổng diện tích 48.791 m2 thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và khu đất cao tầng CT3 với diện tích 23.369 m2 tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh được sử dụng để đảm bảo cho khoản vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.

Theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 500-124A/16/VAB/TCQTSDA ngày 30 tháng 12 năm 2016 giữa Công ty, Công tyTNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân và Ngân hàng TMCP Việt Á, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất thấp tầng TT123, TT127, TT130, TT156 với tổng diện tích tổng diện tích 10.984 m2 được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân với Ngân hàng TMCP Việt Á như được trình bày trong Thuyết minh số 22.2.

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, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

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

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

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

Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - 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 13,08 tỷ 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 và các công ty con có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty và các công ty con đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

Theo các Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 7 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và số 2796/2011/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch của Khu Đô thị Nam An Khánh, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch 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.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng

Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m2 đã được giải phóng mặt bằng cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa bàn giao lô đất trên cho Học viện Chính sách và Phát triển.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị Nam An Khánh, Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng, Khu Đô thị Văn La Văn Khê, Khu Dân cư Long Tân, Dự án Tiến Xuân, Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà-Ngọc Vừng với số tiền là 1.462 tỷ đồng.

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	14.732.135.753	18.304.014.149
Trên 1 – 5 năm	2.244.882.308	13.183.305.274
Trên 5 năm	-	3.920.881.580
TỔNG CỘNG	**16.977.018.061**	**35.408.201.003**

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-HĐQT ngày 4 tháng 1 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc chi trả cổ tức năm 2015 bằng tiền mặt với ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách sở hữu chứng khoán của Công ty là ngày 20 tháng 1 năm 2017 và ngày thanh toán là ngày 20 tháng 2 năm 2017.

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

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Trần Anh Đức
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017