

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ giữa niên độ	12 - 54

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Văn Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 6 năm 2017
Ông Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 5 năm 2017
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:




Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2017

Số tham chiếu: 60837769/19316643/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) được lập ngày 15 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 15 tháng 8 năm 2017 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2017

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.114.452.582.648	3.712.505.562.003
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	127.037.315.071	205.120.680.375
111	1. Tiền		22.037.315.071	38.120.680.375
112	2. Các khoản tương đương tiền		105.000.000.000	167.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	46.061.620.000	8.829.580.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	25.317.000.000	25.317.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(13.855.380.000)	(16.487.420.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	34.600.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		600.170.515.028	956.586.099.696
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	536.850.801.662	754.491.326.959
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	63.914.318.811	202.312.159.761
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	17.188.888.000	17.188.888.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	75.218.555.840	77.123.067.467
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(93.002.049.285)	(94.529.342.491)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.265.238.346.969	2.520.072.922.622
141	1. Hàng tồn kho		3.265.238.346.969	2.520.072.922.622
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		75.944.785.580	21.896.279.310
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	21.774.037.562	21.300.284.767
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		54.170.748.018	595.994.543

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.760.363.276.462	2.757.920.326.697
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		124.745.153.019	129.169.943.383
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	29.008.168.735	34.908.168.735
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	95.736.984.284	94.261.774.648
220	II. Tài sản cố định		44.476.457.415	46.387.697.342
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	44.476.457.415	46.387.697.342
222	Nguyên giá		88.267.676.651	88.267.676.651
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(43.791.219.236)	(41.879.979.309)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	19.750.186.219	20.431.227.126
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	34.052.045.217
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.301.858.998)	(13.620.818.091)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.427.128.136.916	1.414.828.897.811
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.397.893.940.986	1.391.641.915.493
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	29.234.195.930	23.186.982.318
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.140.248.315.180	1.142.594.742.005
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.017.259.300.000	1.017.259.300.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	168.000.000.000	168.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	101.693.000.000	102.527.970.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(146.703.984.820)	(145.192.527.995)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.015.027.713	4.507.819.030
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	2.713.132.015	3.205.923.332
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	1.301.895.698	1.301.895.698
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.874.815.859.110	6.470.425.888.700

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.848.707.415.761	4.337.755.218.648
310	I. Nợ ngắn hạn		2.729.596.066.495	2.436.597.927.145
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	100.656.706.201	127.005.663.003
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	190.063.539.906	167.376.468.986
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	39.113.603.270	48.675.582.608
314	4. Phải trả người lao động		3.741.737.674	10.697.854.408
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.127.795.960.788	1.073.835.858.791
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	432.230.211.126	364.321.379.394
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20	786.919.703.692	620.419.703.692
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	49.074.603.838	24.265.416.263
330	II. Nợ dài hạn		2.119.111.349.266	1.901.157.291.503
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	220.431.399.481	220.431.399.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.232.915.200	1.232.915.200
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	1.700.520.932.960	1.679.066.875.197
338	4. Vay và nợ dài hạn	20	196.500.000.000	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		426.101.625	426.101.625
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.026.108.443.349	2.132.670.670.052
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.026.108.443.349	2.132.670.670.052
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	22.5	745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	22.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		115.087.265.629	221.649.492.332
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		95.274.300.408	43.809.867.541
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		19.812.965.221	177.839.624.791
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.874.815.859.110	6.470.425.888.700

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2017

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

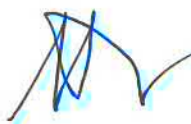
B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	14.625.194.381	475.605.374.946
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	14.625.194.381	475.605.374.946
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(12.196.154.403)	(235.919.788.377)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.429.039.978	239.685.586.569
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	4.720.811.474	5.300.474.986
22	7. Chi phí tài chính	25	1.120.583.176	610.142.724
25	8. Chi phí bán hàng		(807.898.454)	(2.519.571.511)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(2.509.570.953)	(41.615.634.657)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.952.965.221	201.460.998.111
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác	27	14.860.000.000	-
40	13. Lợi nhuận khác	27	14.860.000.000	-
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.812.965.221	201.460.998.111
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	-	(38.859.825.500)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		19.812.965.221	162.601.172.611


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		19.812.965.221	201.460.998.111
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	10,11	2.592.280.834	4.503.340.019
03	(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng		(2.647.876.381)	27.495.399.176
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.720.811.474)	(5.300.474.986)
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	(21.939.624.524)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		15.036.558.200	206.219.637.796
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		359.835.834.815	(221.679.368.254)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(799.461.669.892)	99.226.672.220
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		82.294.385.447	226.322.307.277
12	Tăng chi phí trả trước		(497.533.134)	(3.360.869.465)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(8.155.379.946)	(66.286.287.140)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.528.998.660)	(3.802.055.544)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(355.476.803.170)	236.640.036.890
	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		(6.047.213.608)	(2.083.323.812)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(34.600.000.000)	(5.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.768.993.567)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.472.175.000	7.493.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.089.106.474	1.300.474.986
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(36.085.932.134)	(58.842.393)

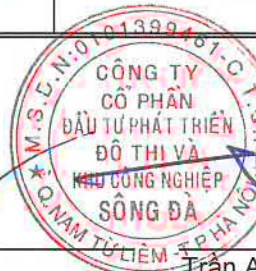
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		393.000.000.000	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(30.000.000.000)	(73.293.582.399)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(49.520.630.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		313.479.370.000	(73.293.582.399)
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		(78.083.365.304)	163.287.612.098
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		205.120.680.375	95.855.066.945
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	127.037.315.071	259.142.679.043

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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 kỳ hiện tại của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty 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 có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là: 172 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 171).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 9 công ty con, bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sù 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 giải thể số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 vào ngày 15 tháng 8 năm 2017.

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

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán năm

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

2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết 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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 riêng giữa niên độ.

3.5 Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.7 *Chi phí đi vay*

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.9 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động 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 sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 thường xuyên có giao dịch.

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

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

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

3.17 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận 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, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Giám đốc giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	3.436.160.739	902.933.795
Tiền gửi ngân hàng	18.601.154.332	37.217.746.580
Các khoản tương đương tiền (*)	105.000.000.000	167.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>127.037.315.071</u>	<u>205.120.680.375</u>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng với thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và có lãi suất tiền gửi từ 4,3% đến 4,9%/năm.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	25.317.000.000	11.461.620.000	(13.855.380.000)	25.317.000.000	8.829.580.000	(16.487.420.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức (i)	15.829.000.000	6.015.020.000	(9.813.980.000)	15.829.000.000	3.482.380.000	(12.346.620.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức (i)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	446.600.000	(1.541.400.000)	1.988.000.000	347.200.000	(1.640.800.000)
TỔNG CỘNG	25.317.000.000	11.461.620.000	(13.855.380.000)	25.317.000.000	8.829.580.000	(16.487.420.000)

Đơn vị tính: VND

(i) 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.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất 2%/năm. Gốc và lãi đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2017. Khoản tiền gửi này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ đảo lãnh với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ khách hàng	532.444.043.666	750.099.023.855
Công ty Cổ phần Phát triển Dự án Techcomdeveloper	287.554.602.063	473.384.543.060
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	39.909.600.000	43.909.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	32.683.500.972
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	42.792.772.082	53.041.720.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	129.503.568.549	147.079.659.823
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.406.757.996	4.392.303.104
TỔNG CỘNG	536.850.801.662	754.491.326.959
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	505.398.877.077	724.925.547.271
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	21.558.357.245	21.736.357.245
Các dự án và phải thu thương mại khác	9.893.567.340	7.829.422.443
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(72.133.930.165)	(72.133.930.165)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	60.734.022.203	197.714.933.899
Tổng Công ty 789	23.286.267.500	16.548.929.000
Công ty Xây lắp Giao thông Công chính	6.390.000.000	490.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu	-	150.000.000.000
Các khoản trả trước khác	31.057.754.703	30.676.004.899
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.180.296.608	4.597.225.862
TỔNG CỘNG	63.914.318.811	202.312.159.761
Dài hạn		
Trả trước cho người bán	29.008.168.735	34.908.168.735
Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	29.008.168.735	29.008.168.735
Các khoản trả trước khác	-	5.900.000.000
TỔNG CỘNG	29.008.168.735	34.908.168.735

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	53.688.454.283	53.071.919.283
Tạm ứng cho nhân viên	18.295.603.065	19.595.118.269
Phải thu ngắn hạn khác	3.234.498.492	4.456.029.915
TỔNG CỘNG	75.218.555.840	77.123.067.467
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(20.868.119.120)	(22.395.412.326)
Dài hạn		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	95.736.984.284	94.261.774.648
TỔNG CỘNG	95.736.984.284	94.261.774.648

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	42.792.772.082	15.696.912.082	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	22.860.068.000	20.006.717.000	27.860.068.000	25.006.717.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Việt Nam	20.498.750.000	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn BIDV	26.456.204.600	21.164.963.680	26.456.204.600	21.164.963.680
Nợ phải thu các đối tượng khác	48.337.007.149	15.191.575.756	63.655.123.358	28.982.398.759
TỔNG CỘNG	193.628.302.803	100.626.253.518	224.195.366.930	129.666.024.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	3.089.121.009.657	-	2.343.006.717.329	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	176.117.337.312	-	176.133.342.502	-
Các dự án khác	-	-	932.862.791	-
TỔNG CỘNG	3.265.238.346.969	-	2.520.072.922.622	-

Như trình bày tại Thuyết minh số 19 và 20, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2017:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty cho Ngân hàng TMCP Quân đội.
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m² đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.
- (iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 10.984 m² đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân.
- (iv) 63.641 m² đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m²; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m² và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với diện tích 9.430 m² tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam,

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)		Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VND						
Nguyên giá:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	72.648.508.663	982.516.578	11.389.084.192	2.301.871.470	945.695.748	88.267.676.651	
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	72.548.508.663	982.516.578	11.389.084.192	2.301.871.470	945.695.748	88.267.676.651	
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	609.606.363	284.532.106	8.507.811.376	2.093.585.761	556.979.384	12.052.514.990	
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	28.750.695.460	614.055.186	9.529.067.426	2.103.441.651	882.719.586	41.879.979.309	
Khấu hao trong kỳ	1.517.003.028	37.709.088	271.962.360	45.693.821	38.871.630	1.911.239.927	
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	30.267.698.488	657.764.274	9.801.029.786	2.149.135.472	921.591.216	43.791.219.236	
Giá trị còn lại:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	43.897.813.203	368.461.392	1.860.016.766	198.429.819	62.976.162	46.387.697.342	
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	42.380.810.175	330.752.304	1.588.054.406	152.735.998	24.104.532	44.476.457.415	

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15-18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuế đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, 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 Thanh phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	34.052.045.217
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>34.052.045.217</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	13.620.818.091
Khấu hao trong kỳ	681.040.907
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>14.301.858.998</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>20.431.227.126</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>19.750.186.219</u>

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

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 76,9 tỷ đồng Việt Nam (trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 88,9 tỷ đồng Việt Nam) liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	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	478.448.352.536	478.448.352.536	474.349.140.757	474.349.140.757
Dự án Khu Đô thị Nam An	100.710.875.486	100.710.875.486	100.634.586.577	100.634.586.577
Dự án Khu Đô thị Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	6.870.952.079	6.870.952.079	4.794.427.274	4.794.427.274
TỔNG CỘNG	1.694.559.997.931	1.397.893.940.986	1.688.307.972.438	1.391.641.915.493

(i) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng đã được lễ chấp cho khoản vay với Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (Thuyết minh số 20).

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

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
- Dự án Sông Đà - Ngọc Vũng	26.875.987.557	22.022.838.454
- Các dự án khác	2.358.208.373	1.164.143.864
TỔNG CỘNG	29.234.195.930	23.186.982.318

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con	1.017.259.300.000	(73.640.254.343)	943.619.045.657	1.017.259.300.000	(70.903.007.662)	946.356.292.338	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(34.441.292.376)	465.392.107.624	499.833.400.000	(33.018.847.217)	466.814.552.783	
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	350.000.000.000	(8.823.251.543)	341.176.748.457	350.000.000.000	(7.547.465.845)	342.452.534.155	
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100.000.000.000	(4.103.606.284)	95.896.393.716	100.000.000.000	(3.883.688.837)	96.116.311.163	
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	32.500.000.000	-	32.500.000.000	32.500.000.000	-	32.500.000.000	
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	4.899.900.000	(3.896.104.140)	1.003.795.860	4.899.900.000	(4.077.005.763)	822.894.237	
Đầu tư vào công ty liên kết	168.000.000.000	(42.568.583.952)	125.431.416.048	168.000.000.000	(42.568.583.952)	125.431.416.048	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	110.000.000.000	(10.688.124.479)	99.311.875.521	110.000.000.000	(10.688.124.479)	99.311.875.521	
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	44.200.000.000	(25.773.049.433)	18.426.950.567	44.200.000.000	(25.773.049.433)	18.426.950.567	
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	7.800.000.000	(107.410.040)	7.692.589.960	7.800.000.000	(107.410.040)	7.692.589.960	
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	
Đầu tư vào đơn vị khác	101.693.000.000	(30.495.146.525)	71.197.853.475	102.527.970.000	(31.720.936.381)	70.807.033.619	
TỔNG CỘNG	1.286.952.300.000	(146.703.984.820)	1.140.248.315.180	1.287.787.270.000	(145.192.527.995)	1.142.594.742.005	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (i)	100%	99,7%	100%	99,7%
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (ii)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (iii)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	57,84%	57,84%

- (i) Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Theo đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận lại toàn bộ tài sản và công nợ liên quan của Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long theo Biên bản bàn giao ngày 31 tháng 12 năm 2016 và điều chỉnh giảm tương ứng khoản đầu tư vào công ty con này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, giá trị đầu tư của Công ty vào công ty con này là 0 đồng.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.
- (iii) Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	44,2%	44,2%	44,2%	44,2%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	26%	26%
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.3 Đầu tư dài hạn khác

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc
<i>Đơn vị tính: VND</i>					
Các khoản đầu tư dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Tây Bắc	(i)	7,5%	27.200.000.000	7,5%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	2,2%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	(i)	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	(ii)		10.000.000.000		10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	(iii)	-	-	2,5%	834.970.000
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	(iv)		15.000.000.000		15.000.000.000
			101.693.000.000		102.527.970.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(30.495.146.525)		(31.720.936.381)

TỔNG CỘNG

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

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

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

(iii) Trong 6 tháng đầu năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo liên độ của khách hàng	5.276.458.445	4.759.886.789
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì (*)	16.497.579.117	16.494.617.222
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	45.780.756
	<u>21.774.037.562</u>	<u>21.300.284.767</u>
TỔNG CỘNG		
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	2.115.817.083	1.907.578.190
Công cụ, dụng cụ	-	718.253.142
Chi phí trả trước dài hạn khác	597.314.932	580.092.000
	<u>2.713.132.015</u>	<u>3.205.923.332</u>

(*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, 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 - Mỹ Trì nêu trên sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán	97.559.860.946	97.559.860.946	122.147.412.955	122.147.412.955
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	9.863.781.214	9.863.781.214	11.781.897.099	11.781.897.099
Công ty TNHH Một Thành Viên Giao thông Sông Đà	14.856.340.167	14.856.340.167	13.901.526.067	13.901.526.067
Công ty Cổ phần ĐTKD và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	4.071.612.878	4.071.612.878	11.387.719.909	11.387.719.909
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Dầu khí Sông Đà	10.661.058.606	10.661.058.606	7.741.171.950	7.741.171.950
Phải trả khác	58.107.068.081	58.107.068.081	77.335.097.930	77.335.097.930
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.096.845.255	3.096.845.255	4.858.250.048	4.858.250.048
TỔNG CỘNG	<u>100.656.706.201</u>	<u>100.656.706.201</u>	<u>127.005.663.003</u>	<u>127.005.663.003</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Người mua trả tiền trước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	190.063.539.906	167.376.468.986
TỔNG CỘNG	190.063.539.906	167.376.468.986
Dài hạn		
Học viện Chính sách và Phát triển (*)	26.757.799.000	26.757.799.000
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	193.673.600.481	193.673.600.481
TỔNG CỘNG	220.431.399.481	220.431.399.481
	410.494.939.387	387.807.868.467
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>177.409.421.800</i>	<i>154.874.793.870</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì</i>	<i>205.267.431.804</i>	<i>204.928.739.348</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>27.818.085.783</i>	<i>28.004.335.249</i>

(*) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m² đã được giải phóng mặt bằng cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, 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.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.399.533.426	516.571.653	(8.155.379.946)	34.760.725.133
Thuế giá trị gia tăng	3.386.606.771	5.837.413.133	(9.212.668.563)	11.351.341
Thuế thu nhập cá nhân	2.771.555.069	3.300.723.613	(1.812.570.068)	4.259.708.614
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	117.887.342	5.000.000	(41.069.160)	81.818.182
TỔNG CỘNG	48.675.582.608	9.659.708.399	(19.221.687.737)	39.113.603.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay phải trả (*)	309.401.257.532	232.622.722.898
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (**)	738.839.994.672	741.810.151.906
Trích trước chi phí bảo lãnh hợp đồng (***)	34.600.000.000	49.500.000.000
Trích trước các khoản phạt	29.046.374.914	29.046.374.914
Trích trước chi phí xây dựng	12.693.202.302	15.651.951.307
Phải trả phí dịch vụ tòa nhà HH3	2.712.526.377	3.721.339.358
Các khoản khác	502.604.991	1.483.318.408
TỔNG CỘNG	<u>1.127.795.960.788</u>	<u>1.073.835.858.791</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.117.969.147.828</i>	<i>1.070.114.519.433</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>11.059.728.160</i>	<i>3.721.339.358</i>

(*) 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 123,4 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 138,1 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; và
- ▶ các khoản lãi vay phải trả khác.

(**) 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

(***) Theo Công văn số 4802/2017/XLN-TCB ngày 29 tháng 5 năm 2017 từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, Công ty có nghĩa vụ đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác cho hợp đồng vay ký kết giữa Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico, công ty con của Công ty, với giá trị đảm bảo tối đa là 34.600.000.000 đồng Việt Nam. Công ty đã ghi giảm nghĩa vụ bảo lãnh và giảm chi phí khác tương ứng với số tiền là 14,9 tỷ (Thuyết minh số 27).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả (i)	247.605.190.000	198.083.880.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	48.882.660.067	50.324.713.331
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (ii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Tiền góp vốn dự án của khách hàng (iii)	74.767.525.271	77.941.962.527
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11.522.700.000	11.522.700.000
Chi phí bảo trì toà nhà HH3	7.560.040.405	5.722.297.647
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà	2.200.000.000	2.600.000.000
Đặt cọc chuyển nhượng dự án (iv)	20.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	6.607.851.327	5.041.581.833
	<u>432.230.211.126</u>	<u>364.321.379.394</u>
TỔNG CỘNG		
Dài hạn		
Tiền góp vốn dự án của khách hàng	556.036.418.664	539.092.701.636
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	731.912.909.496	727.410.888.761
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Sudico Thăng Long (v)</i>	382.988.009.942	386.379.972.981
<i>Phải trả hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân (vi)</i>	150.000.000.000	150.000.000.000
<i>Vay tín chấp không lãi Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân</i>	182.448.989.780	187.368.595.780
<i>Phải trả khác</i>	16.475.909.774	3.662.320.000
Các khoản đặt cọc	2.571.604.800	2.563.284.800
Phải trả hợp tác kinh doanh (vii)	410.000.000.000	410.000.000.000
	<u>1.700.520.932.960</u>	<u>1.679.066.875.197</u>

(i) Cổ tức phải trả nêu trên bao gồm:

- Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức 20% bằng tiền là 198.083.880.000 đồng Việt Nam trong đó đã tạm ứng 5% cổ tức với số tiền là 49.520.970.000 đồng và còn phải trả cổ tức 15% tương ứng với số tiền là 148.562.910.000 đồng.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2015 ngày 26 tháng 4 năm 2015, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án thay đổi hình thức chi trả số cổ tức còn lại của năm 2010 bằng việc phát hành 14.856.291 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phiếu tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm 148.562.910.000 đồng bằng cổ tức còn lại chưa chi năm 2010 cho cổ đông. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục xin phê duyệt từ cơ quan Nhà nước về việc trả cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên.

- Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 31 tháng 5 năm 2017, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 99 tỷ đồng Việt Nam. Số cổ tức này chưa được trả cho các cổ đông của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

(iv) Đây là khoản đặt cọc từ đối tác để thương thảo chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Sudico Miền Nam.

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

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

(vi) Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-TX ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân sẽ tiến hành góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền góp vốn dự kiến là 180 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 45 tỷ VND vào cuối mỗi năm. Công ty sẽ phải hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân một khoản phí 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 0,5% giá trị vốn góp/năm. Khoản lãi này 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 với tổng diện tích 10.984 m² bao gồm các lô đất thấp tầng TT123, TT127, TT128, TT129, TT130, TT158.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân đã góp vốn hợp tác với số tiền là 150 tỷ VND.

(vii) 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. Khoản lãi này 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 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 30 tháng 6 năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát đã góp vốn hợp tác với số tiền là 410 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Ngắn hạn					
Trái phiếu ngắn hạn	20.1	70.419.703.692	-	(30.000.000.000)	40.419.703.692
Vay ngắn hạn	20.2	550.000.000.000	-	-	550.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	20.3	-	196.500.000.000	-	196.500.000.000
TỔNG CỘNG		620.419.703.692	196.500.000.000	(30.000.000.000)	786.919.703.692
Dài hạn					
Vay ngân hàng	20.3	-	393.000.000.000	(196.500.000.000)	196.500.000.000
TỔNG CỘNG		-	393.000.000.000	(196.500.000.000)	196.500.000.000

20.1 Trái phiếu ngắn hạn

Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 VND	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị	40.419.703.692	Lãi suất 11%/năm và sẽ thanh toán toàn bộ trước ngày 31 tháng 12 năm 2017	30 tháng 9 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
		40.419.703.692			

Theo Thông báo ngày 19 tháng 4 năm 2016, trái chủ của khoản trái phiếu này đã được chuyển 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, thời hạn của khoản trái phiếu này đã được gia hạn đến ngày 30 tháng 9 năm 2017.

20.2 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 8 tháng 11 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.3 Vay dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam như sau:

Khoản vay	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017		Thanh toán	Tài sản đảm bảo
	VND	Lãi suất		
MMD201733/H ĐTD	393.000.000.000	Lãi suất cơ sở khách hàng doanh nghiệp của Techcombank cộng 3,5%/năm.	Thanh toán gốc và lãi vay 3 tháng/lần kể từ sau ngày 31 tháng 1 năm 2018 cho đến ngày 25 tháng 1 năm 2019	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất thuộc khu thấp tầng tại Dự án Nam An Khánh và các khoản phải thu từ bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán lô đất cho người mua cuối cùng.
TỔNG CỘNG	393.000.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	196.500.000.000			
Vay dài hạn	196.500.000.000			

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Số dư đầu kỳ	24.265.416.263	23.657.195.117
Trích quỹ trong kỳ (Thuyết minh số 22)	27.333.251.924	9.360.948.040
Hoàn nhập quỹ (*)	2.004.200.000	-
Sử dụng trong kỳ	(4.528.264.349)	(3.802.055.544)
Số dư cuối kỳ	49.074.603.838	29.216.087.613

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi đã trích cho Công ty TNHH Sudico Miền Nam theo Quyết định số 219/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 30 tháng 12 năm 2011 đã được hoàn nhập về quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty theo quyết định của Ban Giám đốc trong kỳ.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	102.691.785.581	2.013.712.963.301
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	162.601.172.611	162.601.172.611
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(49.520.630.000)	(49.520.630.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.360.948.040)	(9.360.948.040)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	206.411.380.152	2.117.432.557.872
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	221.649.492.332	2.132.670.670.052
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	19.812.965.221	19.812.965.221
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(99.041.940.000)	(99.041.940.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(27.333.251.924)	(27.333.251.924)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	115.087.265.629	2.026.108.443.349

(*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 31 tháng 5 năm 2017, Công ty đã công bố chia cổ tức bằng tiền với tổng số tiền là 99.041.940.000 VND và trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với tổng số tiền là 27,3 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	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	218.799.446.787	218.799.446.787	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	1.157.637.542.137	1.157.637.542.137	-	1.157.637.542.137	1.157.637.542.137	-

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Vốn đã góp		
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức đã trả	49.520.630.000	-

22.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã phát hành	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.5 Quỹ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Quỹ đầu tư và phát triển	745.860.594.064	745.860.594.064
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	<u>753.383.635.583</u>	<u>753.383.635.583</u>

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Tổng doanh thu	14.625.194.381	475.605.374.946
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	1.226.914.527	462.781.384.574
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.398.279.854	12.823.990.372
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>14.625.194.381</u>	<u>475.605.374.946</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	9.512.253.293	472.537.485.358
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	5.112.941.088	3.067.889.588

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.941.888.074	1.300.474.986
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.141.718.400	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	637.205.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>4.720.811.474</u>	<u>5.300.474.986</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	1.370.331.499	225.726.962.777
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.825.822.904	10.192.825.600
TỔNG CỘNG	<u>12.196.154.403</u>	<u>235.919.788.377</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.120.583.176)	(628.875.224)
Chi phí tài chính khác	-	18.732.500
TỔNG CỘNG	<u>(1.120.583.176)</u>	<u>(610.142.724)</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	1.370.331.499	225.726.962.777
Chi phí nhân công	2.286.527.600	8.726.295.568
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.592.280.834	4.503.340.019
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(936.342.237)	28.124.274.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	388.317.806	5.093.203.785
Chi phí khác	9.812.508.308	7.880.917.996
TỔNG CỘNG	<u>15.513.623.810</u>	<u>280.054.994.545</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Chi phí khác	(14.860.000.000)	-
Giảm chi phí bảo lãnh (Thuyết minh số 18)	(14.900.000.000)	-
Chi phí khác	40.000.000	-
LỢI NHUẬN KHÁC	14.860.000.000	-

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

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	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.812.965.221	201.460.998.111
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	3.962.593.044	40.292.199.622
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Hoàn nhập chi phí không được khấu trừ đã loại ra từ các năm trước	(2.980.000.000)	-
Cổ tức được chia	(228.343.680)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(754.249.364)	(1.432.374.122)
Chi phí thuế TNDN	-	38.859.825.500

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng các biến động liên quan được Công ty ghi nhận cho kỳ này và kỳ trước được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			-	-

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

Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2017	Không được chuyển lỗ	Đơn vị tính: VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2017
2012	2017	263.797.992.418	(207.493.444.608)	-	56.304.547.810
2013	2018	52.613.012.555	-	-	52.613.012.555
TỔNG CỘNG		316.411.004.973	(207.493.444.608)	-	108.917.560.365

Các khoản lỗ thuế chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là lỗ theo các biên bản quyết toán thuế phát sinh cho các hoạt động khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Doanh thu quản lý, dịch vụ thu hộ	5.033.729.568	3.739.283.058
	Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi	-	9.811.007.418
	Thanh toán phí quản lý	6.346.327.375	1.056.117.270
	Phí dịch vụ an ninh – Khu Đô thị Nam An Khánh	-	1.415.336.244
	Phí dịch vụ vệ sinh – Khu Đô thị Nam An Khánh	60.457.695	-
	Phí quản lý Tòa nhà HH3	1.439.432.704	907.663.636
	Phí dịch vụ tổ chức sự kiện	903.335.455	2.556.389.588
	Doanh thu cho thuê kiosk	642.936.000	511.500.000
	Cần trừ công nợ phải thu phải trả	1.824.904.814	8.786.138.956
	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	Trả vốn vay	4.919.606.000
Chi quỹ khen thưởng phúc lợi		313.088.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn giám sát	2.049.925.208	2.016.466.909
	Doanh thu cho thuê văn phòng	79.211.520	-
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Thanh toán hợp đồng hợp tác đầu tư	2.143.525.000	5.706.168.519
	Phải trả thu chi hộ	-	4.254.900.395
	Thanh toán phí dịch vụ	1.323.828.592	1.247.169.871
	Phí dịch vụ Quản lý dự án	-	1.060.912.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Hoàn nhập quỹ phúc lợi đã trích	2.004.200.000	-
	Chuyển tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	616.535.000	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Thanh toán phí dịch vụ quản lý sau đầu tư	515.955.272	
	Thanh toán phí kiểm định chất lượng	822.850.319	

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

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

Ngoại trừ khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2017 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty đã trích lập 3 tỷ đồng Việt Nam cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 3 tỷ đồng Việt Nam). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê ki-ốt	8.102.722	174.265.344
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí dịch vụ	-	196.560.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	1.192.655.274	815.477.760
		4.406.757.996	4.392.303.104
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Trả trước phí dịch vụ	1.741.855.205	2.350.776.041
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Trả trước phí tư vấn	1.438.441.403	2.246.449.821
		3.180.296.608	4.597.225.862
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Công nợ bàn giao	39.497.235.613	39.497.235.613
	Cho vay	4.889.343.383	4.272.808.383
	Phải thu khác	2.571.117.287	2.571.117.287
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cho vay không lãi	942.385.000	942.385.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cho vay tín chấp không lãi	1.632.123.000	1.632.123.000
		53.688.454.283	53.071.919.283

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu khác (Thuyết minh số 7) (tiếp theo)			
<i>Dài hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phải thu bàn giao Dự án Bắc Trần Hưng Đạo	28.666.384.284	27.191.174.648
		95.736.984.284	94.261.774.648
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Cho vay tín chấp không lãi	17.188.888.000	17.188.888.000
		17.188.888.000	17.188.888.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	713.968.640	2.523.817.755
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	1.148.199.945	368.915.857
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí dịch vụ	1.234.676.670	910.392.298
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí thi công nhà mẫu	-	1.012.083.138
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Phải trả khác	-	43.041.000
		3.096.845.255	4.858.250.048
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý dịch vụ Tòa nhà HH3	2.712.526.377	3.721.339.358
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Lãi vay phải trả	8.347.201.783	-
		11.059.728.160	3.721.339.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi Phí ủy quyền Chi phí chi hộ cho Công ty Sông Đà	12.034.500.000 19.927.135.936 4.254.900.395	12.034.500.000 19.927.135.936 4.254.900.395
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Phải trả tiền góp vốn dự án Văn La - Văn Khê Quỹ khen thưởng, phúc lợi Phải thu khác	1.600.000.000 7.015.208.000 51.368.450	1.600.000.000 6.702.120.000 48.507.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
Công ty TNHH Sudico Hạ Long	Chi phí đầu tư Dự án Sông Đà - Ngọc Vũng	-	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ	3.490.747.286	3.177.850.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải trả khác	-	66.700.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	2.004.200.000
		48.882.660.067	50.324.713.331
<i>Dài hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư	382.988.009.942	386.379.972.981
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi Góp vốn hợp tác kinh doanh	182.448.989.780 150.000.000.000	187.368.595.780 150.000.000.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	1.465.000.000	1.465.000.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn dự án Nam An Khánh	15.010.909.774	2.197.320.000
		731.912.909.496	727.410.888.761

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lương và thưởng	1.254.750.000	1.269.902.609
TỔNG CỘNG	1.254.750.000	1.269.902.609

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

Theo hợp đồng góp vốn số 02/HĐGV-SJS-AP với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất thấp tầng 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 góp vốn số 01/HĐGV-SJS-TX với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, 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 vốn góp của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân.

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 vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, 63.641 m2 đất bao gồm các lô đất với diện tích 31.044 m2; lô đất cao tầng CT4 với diện tích 23.167 m2 và các lô đất thấp tầng TT73, TT75, TT76, TT77 với diện tích 9.430 m2 tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh là tài sản thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, 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.

Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13 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 – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

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

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

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 30 tháng 6 năm 2017, Công ty chưa bàn giao lô đất trên cho Học viện Chính sách và Phát triển.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kios theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Đến 1 năm	16.393.936.176	13.183.305.274
Trên 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	16.393.936.176	13.183.305.274

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản với số tiền khoảng 271 tỷ đồng (năm 2016: 450 tỷ đồng).

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

Theo Nghị quyết số 79/NQ-CT-HĐQT ngày 10 tháng 7 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đầu tư của Công ty tại Công ty TNHH Sudico Miền Nam. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình tìm kiếm nhà đầu tư thích hợp.


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



Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2017



