

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

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 6 - 8 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 9 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 10 - 11 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 12 - 64 |



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, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần 8 số 0101399461 ngày 24 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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

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

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký tại tầng 15-16-17-18, Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|----------------------|--------------|-------------------------------------|
| Ông Hồ Sỹ Hùng | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Đỗ Văn Bình | Phó Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Phạm Văn Viết | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Nguyễn Phú Cường | Thành viên | |
| Ông Vũ Hồng Sự | Thành viên | |
| Ông Phan Ngọc Diệp | Chủ tịch | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Vi Việt Dũng | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Đặng Hồng Quang | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |

BAN KIỂM SOÁT

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

| | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Phúc | Trưởng Ban kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Nguyễn Ngọc Thắng | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Hoàng Minh Thuận | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Bà Nguyễn Thị Sự | Trưởng Ban kiểm soát | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Trương Văn Tuấn | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Vũ Quốc Huy | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2012 |

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|----------------------|-------------------|------------------------------------|
| Ông Trần Anh Đức | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2012 |
| Ông Phạm Văn Viết | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2012 |
| Ông Ngô Vĩnh Khương | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 2 tháng 8 năm 2012 |
| | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2012 |
| Ông Đặng Thế Đô | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Bùi Khắc Viện | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Vũ Văn Dũng | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Trần Đình Trụ | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Lưu Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Trần Tùng | Phó Tổng Giám đốc | |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 1 tháng 7 năm 2012 là Ông Ngô Vĩnh Khương và từ ngày 2 tháng 7 năm 2012 đến ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức. Ông Phạm Văn Viết đã được Ông Trần Anh Đức ủy quyền ký các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 theo phân công nhiệm vụ của Ban Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

S.
/
Á
T
H
Y
A
N
T

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 các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng 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 các báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng 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 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 hệ thống 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 các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

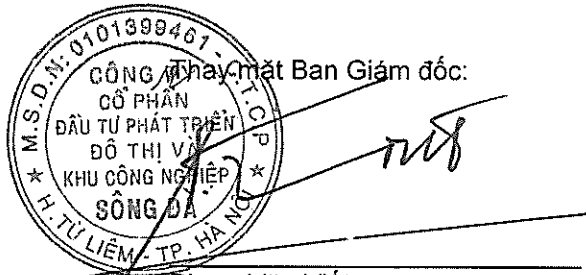
CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013



11/01/2013 10:14:13 AM

Số tham chiếu: 60837769/15776183

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") được trình bày từ trang 6 đến trang 64 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán của công ty này đề ngày 15 tháng 2 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần về việc Công ty chưa thực hiện tạm tính và nộp thuế cho khoản tiền trả trước của người mua và lưu ý về việc Công ty đang tạm hạch toán tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình là văn phòng Công ty từ tầng 15 đến tầng 18 của tòa nhà HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì dựa trên giá trị đầu tư của dự án là 68.520.826.195 đồng Việt Nam.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính riêng có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Mặc dù không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh 2.3 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 với số tiền là 302.470.951.600 đồng Việt Nam và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 361.816.771.964 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty là 2.821.248.097.084 đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho) của Công ty với số tiền là 2.303.326.143.097 đồng Việt Nam. Các thông tin trên và các thông tin khác như được trình bày tại Thuyết minh 2.3 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã có kế hoạch tài chính để Công ty có khả năng xử lý và thanh toán các khoản nợ đến hạn trả và tiếp tục hoạt động trong năm tài chính tiếp theo mà không gặp trở ngại nào.

Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh 2.2 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty có các công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 29 tháng 3 năm 2013 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Ernst & Young Vietnam Ltd.

CÔNG TY TNHH Ernst & Young Việt Nam

Trần Phú Sơn

Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0637/KTV

Lê Đức Trường

Lê Đức Trường

Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm (Trình bày lại) |
|------------|--|-------------|--------------------------|-------------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 4.371.265.192.123 | 3.988.661.155.645 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 60.214.247.956 | 15.131.430.315 |
| 111 | 1. Tiền | | 37.814.247.956 | 15.131.430.315 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 22.400.000.000 | - |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 405.342.194.764 | 384.634.394.952 |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | 6.1 | 256.611.483.674 | 267.204.476.017 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | 6.2 | 98.542.278.531 | 27.399.682.635 |
| 135 | 3. Các khoản phải thu khác | 7 | 99.055.009.381 | 98.405.250.610 |
| 139 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 6.1 | (48.866.576.822) | (8.375.014.310) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 8 | 3.853.343.238.136 | 3.540.862.692.760 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 3.998.009.295.081 | 3.540.862.692.760 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (144.666.056.945) | - |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 52.365.511.267 | 48.032.637.618 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 9 | 16.629.660.836 | 14.849.172.700 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 14.274.713.231 | 8.280.789.293 |
| 158 | 3. Tài sản ngắn hạn khác | 10 | 21.461.137.200 | 24.902.675.625 |

TRÚC
EI
BA

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm (Trình bày lại) |
|------------|---|-------------|--------------------------|-------------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.633.635.168.342 | 1.714.509.752.103 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 70.912.984.020 | 76.308.228.984 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 69.988.438.553 | 76.308.228.984 |
| 222 | Nguyên giá | | 85.978.067.278 | 85.327.855.140 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (15.989.628.725) | (9.019.626.156) |
| 224 | 2. Tài sản cố định vô hình | | - | - |
| 225 | Nguyên giá | | 53.180.000 | 53.180.000 |
| 226 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (53.180.000) | (53.180.000) |
| 230 | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 924.545.467 | - |
| 250 | II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 13 | 1.548.421.257.406 | 1.611.801.904.994 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 1.044.759.400.000 | 1.044.173.400.000 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | | 277.764.302.732 | 277.764.302.732 |
| 258 | 3. Đầu tư dài hạn khác | | 453.980.100.280 | 453.980.100.280 |
| 259 | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | | (228.082.545.606) | (164.115.898.018) |
| 260 | III. Tài sản dài hạn khác | | 14.300.926.916 | 26.399.618.125 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 14 | 14.300.926.916 | 26.399.618.125 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 6.004.900.360.465 | 5.703.170.907.748 |

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

B01-DN

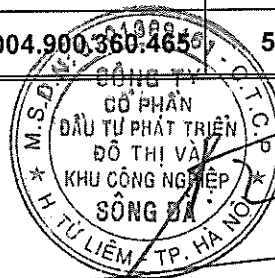
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm (Trình bày lại) |
|------------|---|-------------|--------------------------|-------------------------------|
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 4.455.695.954.709 | 3.850.913.301.002 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.821.248.097.084 | 3.150.465.422.530 |
| 311 | 1. Vay và nợ ngắn hạn | 15 | 496.607.294.436 | 1.000.000.000.000 |
| 312 | 2. Phải trả người bán | 16.1 | 143.901.264.248 | 64.861.819.430 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | 16.2 | 259.068.355.044 | 221.360.794.530 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 74.072.573.324 | 67.256.732.504 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 11.816.592.214 | 4.606.779.487 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 18 | 574.078.424.791 | 367.745.295.387 |
| 319 | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 19 | 1.229.592.878.910 | 1.334.710.637.075 |
| 323 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 32.110.714.117 | 89.923.364.117 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 1.634.447.857.625 | 700.447.878.472 |
| 333 | 1. Phải trả dài hạn khác | | 447.857.625 | 447.878.472 |
| 334 | 2. Vay và nợ dài hạn | 20 | 1.634.000.000.000 | 700.000.000.000 |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.549.204.405.756 | 1.852.257.606.746 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 1.549.204.405.756 | 1.852.257.606.746 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 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 |
| 414 | 3. Cổ phiếu quỹ | | (61.161.904.650) | (61.161.904.650) |
| 417 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | 21.6 | 652.367.829.071 | 652.367.829.071 |
| 418 | 5. Quỹ dự phòng tài chính | 21.6 | 93.492.764.993 | 93.492.764.993 |
| 419 | 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 21.6 | 7.523.041.519 | 7.885.690.909 |
| 420 | 7. Lỗ lũy kế | | (361.816.771.964) | (59.126.220.364) |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 6.004.900.360.465 | 5.703.170.907.748 |

Nguyễn Tuấn Anh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

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

B02-DN

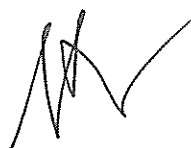
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
|-------|--|-------------|-------------------|------------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 37.653.437.768 | 112.098.687.244 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 22.1 | (1.846.682.200) | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 35.806.755.568 | 112.098.687.244 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 23 | (198.056.436.704) | (114.389.676.921) |
| 20 | 5. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | (162.249.681.136) | (2.290.989.677) |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 22.2 | 8.893.318.727 | 3.173.027.839 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 24 | (63.966.647.588) | (55.860.497.705) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | - | - |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | (3.277.893.211) | (3.170.853.380) |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | (82.223.271.119) | (43.818.160.888) |
| 30 | 10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh | | (302.824.174.327) | (101.967.473.811) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 25 | 353.222.727 | 50.706.997.967 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 25 | - | (80.000.000) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | 25 | 353.222.727 | 50.626.997.967 |
| 50 | 14. Tổng lỗ trước thuế | | (302.470.951.600) | (51.340.475.844) |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 27.1 | - | (3.233.601.784) |
| 52 | 16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 27.3 | - | - |
| 60 | 17. Lỗ sau thuế TNDN | | (302.470.951.600) | (54.574.077.628) |



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
|-----------|---|-------------|--------------------------|------------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lỗ trước thuế | | (302.470.951.600) | (51.340.475.844) |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định | 11 | 7.719.285.069 | 2.021.947.395 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 249.124.267.045 | 57.000.113.968 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định | 22.2, 25 | (9.246.141.454) | (50.442.347.967) |
| 08 | Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (54.873.540.940) | (42.760.762.448) |
| 09 | (Tăng)/giảm các khoản phải thu | | (66.810.743.894) | 199.768.470.806 |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (39.905.934.821) | (387.863.275.203) |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (94.942.762.219) | 585.313.665.465 |
| 12 | Giảm/(tăng) chi phí trả trước | | 17.349.366.475 | (33.923.213.430) |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | | (133.500.000.000) | (89.430.833.333) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | - | (33.159.418.157) |
| 16 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (18.794.420.377) | (22.966.172.607) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng)/từ vào hoạt động kinh doanh | | (391.478.035.776) | 174.978.461.093 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác | | (2.324.040.105) | (48.401.351.619) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 352.822.727 | - |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (586.000.000) | (224.304.820.458) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 310.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 8.510.776.359 | 3.173.027.839 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | 5.953.558.981 | (269.223.144.238) |

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

B03-DN

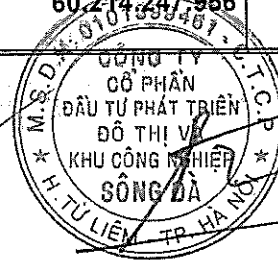
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
|-------|--|-------------|-------------------|------------------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 1.030.000.000.000 | 1.436.750.000.000 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (599.392.705.564) | (1.410.000.000.000) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho cổ đông | | - | (47.970.339.800) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính | | 430.607.294.436 | (21.220.339.800) |
| 50 | Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | 45.082.817.641 | (115.465.022.945) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 15.131.430.315 | 130.596.453.260 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 5 | 60.214.247.956 | 15.131.430.315 |

Nguyễn Tuấn Anh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN 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, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 8 số 0101399461 ngày 24 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty bao gồm:

- ▶ 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 theo đăng ký tại tầng 15-16-17-18, Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 8 công ty con, bao gồm:

- ▶ Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân

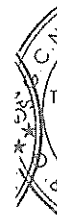
Công ty con này là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400259849 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 17 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 12 tháng 6 năm 2009. Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân có trụ sở chính tại số nhà 93, tổ 2, đường Chi Lăng, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Hoạt động chính của Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân là 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

- ▶ Công ty Cổ phần Sudico An Khánh

Công ty con này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500579226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 12 tháng 7 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico An Khánh có trụ sở chính tại Khu Đô thị Nam An Khánh, thôn Yên Lũng, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico An Khánh là hoạt động tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, đơn nguyên 4, tòa nhà CT1, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico là xây dựng, lắp đặt và thi công các công trình công cộng, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, đường bộ, thủy lợi, các công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý khu đô thị, khu nhà ở văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe; lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp, lò sưởi, điều hòa không khí, lắp đặt xây dựng khác; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; mua bán, lắp đặt hệ thống thiết bị bảo vệ, báo động phòng cháy, chữa cháy, camera quan sát, thiết bị viễn thông và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0401373834 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung là 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 và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung sẽ chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

► Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400352196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 25 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 1 tháng 6 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình có trụ sở chính tại lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình là 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 và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

▶ ***Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam***

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30 tháng 6 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại tầng trệt, cao ốc An Khang, Khu Đô thị mới An Phú – An Khánh, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

▶ ***Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico***

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103043119 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 12 năm 2009. Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà CT1, khối 25 tầng, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là 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 và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

▶ ***Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long***

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5701434558 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hạ Long cấp ngày 15 tháng 8 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long có trụ sở chính tại tòa nhà H1, đồi Yên Ngựa, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long là kinh doanh bất động sản, nhà hàng, dịch vụ lưu trú, xây dựng nhà và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long sẽ chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà – công ty mẹ - được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc. Các báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Cơ sở lập các báo cáo tài chính riêng của Công ty (tiếp theo)

Kể từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, các báo cáo tài chính tổng hợp trong các kỳ báo cáo trước đây sẽ được gọi là các báo cáo tài chính riêng.

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

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

2.2 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh 1 và Thuyết minh 13 (sau đây được gọi chung là "Công ty và các công ty con"). Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đã hoàn thành và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 29 tháng 3 năm 2013.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.3 Cơ sở hoạt động liên tục

Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 với số tiền là 302.470.951.600 đồng Việt Nam và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 361.816.771.964 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty là 2.821.248.097.084 đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho) của Công ty với số tiền là 2.303.326.143.097 đồng Việt Nam. Bên cạnh đó, tại ngày lập báo cáo này, Công ty chưa thanh toán cho các khoản trái phiếu đã đến hạn thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam và Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME như trình bày trong Thuyết minh 18.

Các thông tin trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã có kế hoạch tài chính để Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả thông qua việc cơ cấu nợ với các ngân hàng, thu hồi các khoản tiền phải thu từ khách hàng ở các Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh Mở rộng, Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, và thanh lý một số khoản đầu tư khác. Cho đến ngày lập các báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn thành một số nghiệp vụ cơ cấu lại các khoản vay với các tổ chức tài chính như được trình bày tại Thuyết minh 32 – Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty ("Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán 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).

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

2.5 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.6 *Niên độ kế toán*

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

2.7 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

88
/NF
TY
HỮ
Y01
JAN
NC
TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

3.1.1 *Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái*

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ/USD theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Ảnh hưởng của việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm đến các báo cáo tài chính riêng vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là không đáng kể.

3.1.2 *Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam*

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong Thuyết minh số 31 và 32.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính riêng hoặc kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

DI
I HAT
ING
HA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao*

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

TR
E
SA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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 42 của Bộ luật Lao động.

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10⁹ liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► *Quỹ dự phòng tài chính*

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

DOE
NHÀ
NG
HIỆM
&
T.N
HÀ
+ -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

30-
NH
Y
HUU
QU
AM
VOT
P.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.19 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

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

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

3.20 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán 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 niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.21 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

1
4 E

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

4. ĐIỀU CHỈNH BỔ SUNG CÁC BÚT TOÁN CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được điều chỉnh cho các sai sót của các năm trước theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 – Thay đổi ước tính kế toán, chính sách kế toán và các sai sót, cũng như để phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính riêng của kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

| <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | | | | | |
|-------------------------|--|--------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <i>Mã số</i> | <i>Khoản mục</i> | <i>Thuyết minh</i> | <i>Số trước điều chỉnh</i> | <i>Điều chỉnh tăng/(giảm)</i> | <i>Số sau điều chỉnh</i> |
| 132 | Trả trước cho người bán | [1] | 26.685.975.732 | 713.706.903 | 27.399.682.635 |
| 135 | Các khoản phải thu khác | [1] | 99.223.429.150 | (818.178.540) | 98.405.250.610 |
| 139 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | [2] | (6.762.922.144) | (1.612.092.166) | (8.375.014.310) |
| 141 | Hàng tồn kho | [3] | 1.123.860.997 | 3.539.738.831.763 | 3.540.862.692.760 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | [4] | 16.000.823 | 14.833.171.877 | 14.849.172.700 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | [5] | 89.814.467.183 | (13.506.238.199) | 76.308.228.984 |
| 222 | - Nguyên giá | | 100.300.845.267 | (14.972.990.127) | 85.327.855.140 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (10.486.378.084) | 1.466.751.928 | (9.019.626.156) |
| 230 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | [6] | 3.419.783.985.793 | (3.419.783.985.793) | - |
| 259 | Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | [7] | (162.957.926.339) | (1.157.971.679) | (164.115.898.018) |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | [8] | 1.465.672.920 | 24.933.945.205 | 26.399.618.125 |
| 311 | Vay và nợ ngắn hạn | [9] | - | 1.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |
| 313 | Người mua trả tiền trước | [10] | 947.411.838.095 | (726.051.043.565) | 221.360.794.530 |
| 314 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | [11] | 72.238.878.691 | (4.982.146.187) | 67.256.732.504 |
| 316 | Chi phí phải trả | [12] | 196.072.187.072 | 171.673.108.315 | 367.745.295.387 |
| 319 | Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | [13] | 452.461.866.175 | 882.248.770.900 | 1.334.710.637.075 |
| 333 | Phải trả dài hạn khác | [14] | - | 447.878.472 | 447.878.472 |
| 334 | Vay và nợ dài hạn | [9] | 1.700.000.000.000 | (1.000.000.000.000) | 700.000.000.000 |
| 336 | Dự phòng trợ cấp thôi việc làm | [14] | 20.847 | (20.847) | - |
| 338 | Doanh thu chưa thực hiện | [10] | 156.302.363.636 | (156.302.363.636) | - |
| 420 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | [15] | (35.433.226.283) | (23.692.994.081) | (59.126.220.364) |

[1] Các khoản phải thu khác được điều chỉnh giảm với số tiền là 818.178.540 đồng Việt Nam do Công ty phân loại lại khoản trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền là 104.471.637 đồng Việt Nam sang chi phí trả trước ngắn hạn và phân loại lại khoản ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Hà Đông với số tiền là 713.706.903 đồng Việt Nam sang trả trước cho người bán.

[2] Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi điều chỉnh tăng với số tiền là 1.612.092.166 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố trích lập dự phòng cho các khoản tạm ứng cho nhân viên với số tiền là 1.612.092.166 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

4. ĐIỀU CHỈNH BỔ SUNG CÁC BÚT TOÁN CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

- [3] Hàng tồn kho điều chỉnh tăng với số tiền là 3.539.738.831.763 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại trọng yếu sau:
- (i) Phân loại lại chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến các dự án mà Công ty đang thực hiện sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thuộc hàng tồn kho với số tiền là 3.419.783.985.793 đồng Việt Nam do mục đích thực hiện các dự án này là chuyển nhượng/bán bất động sản mà không phải là đầu tư xây dựng hình thành tài sản;
 - (ii) Điều chỉnh tăng hàng tồn kho với số tiền là 172.119.485.867 đồng Việt Nam do ảnh hưởng của điều chỉnh trích trước phí phát triển của các lô đất có cơ sở hạ tầng thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh đã chuyển nhượng cho các bên thứ cấp. Trong các kỳ trước, Công ty chưa thực hiện trích trước chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trong tương lai này cho diện tích đất đã bán;
 - (iii) Phân loại chi phí phát hành trái phiếu đang ghi nhận trong hàng tồn kho sang chi phí trả trước dài hạn với số tiền là 24.933.945.205 đồng Việt Nam do công ty ghi nhận toàn bộ chi phí phát hành trái phiếu vào hàng tồn kho mà không ghi nhận vào tài khoản trả trước dài hạn và thực hiện phân bổ trong thời hạn phát hành trái phiếu;
 - (iv) Chuyển chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng liên quan đến khu đất TH1 và TH2 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì với số tiền là 14.728.700.240 đồng Việt Nam sang trả trước ngắn hạn do các khu đất này sẽ được hoàn trả chi phí khi bàn giao cho bên thứ ba (Thuyết minh 9); và
 - (v) Điều chỉnh giảm hàng tồn kho với số tiền là 10.314.887.141 đồng Việt Nam và tăng giá vốn với số tiền tương ứng cho phần chi phí phát triển đất/xây dựng còn lại trên hàng tồn kho của các lô đất có cơ sở hạ tầng và tài sản trên đất đã chuyển nhượng.
- [4] Chi phí trả trước ngắn hạn điều chỉnh tăng với số tiền là 14.833.171.877 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại sau:
- (i) Điều chỉnh tăng chi phí phát triển hạ tầng cho lô đất TH1 và TH2 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì với số tiền là 14.728.700.240 đồng Việt Nam từ hàng tồn kho sang trả trước ngắn hạn do các khu đất này sẽ được hoàn trả chi phí khi bàn giao cho bên thứ ba (Thuyết minh 9); và
 - (ii) Điều chỉnh tăng với số tiền là 104.471.637 đồng Việt Nam như trình bày trong điểm [1].
- [5] Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và giá trị hao mòn lũy kế điều chỉnh giảm với số tiền tương ứng là 14.972.990.127 và 1.466.751.928 đồng Việt Nam do Công ty đã điều chỉnh hồi tố ghi nhận giá trị còn lại của tòa nhà CT1 và giá trị còn lại của các tòa nhà CT4, CT5, CT6 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì vào chi phí giá vốn trong kỳ và của các kỳ kế toán trước do Công ty sẽ phải bàn giao lại phần diện tích này cho cơ quan Nhà nước mà không có bồi hoàn (Thuyết minh 29).
- [6] Chi phí xây dựng cơ bản dở dang giảm 3.419.783.985.793 đồng Việt Nam do ảnh hưởng của việc điều chỉnh phân loại lại như trình bày tại điểm [3(i)] nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

4. ĐIỀU CHỈNH BỔ SUNG CÁC BÚT TOÁN CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

- [7] Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn điều chỉnh tăng với số tiền là 1.157.971.679 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố trích lập bổ sung dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long, Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung.
- [8] Chi phí trả trước dài hạn điều chỉnh tăng với số tiền là 24.933.945.205 đồng Việt Nam do Công ty đã phân loại chi phí phát hành trái phiếu từ hàng tồn kho sang chi phí trả trước dài hạn như trình bày tại điểm [3(iii)].
- [9] Vay và nợ ngắn hạn điều chỉnh tăng và vay và nợ dài hạn điều chỉnh giảm với cùng số tiền là 1.000.000.000.000 đồng Việt Nam do Công ty đã phân loại lại khoản trái phiếu ngắn hạn đã phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME với số tiền là 500.000.000.000 đồng Việt Nam và phân loại nợ dài hạn đến hạn trả đối với trái phiếu dài hạn đã phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam với số tiền là 500.000.000.000 đồng Việt Nam.
- [10] Người mua trả tiền trước điều chỉnh giảm với số tiền là 726.051.043.565 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh phân loại sau:
- (i) Phân loại các khoản tiền trả trước với tổng số tiền là 882.353.407.201 đồng Việt Nam cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê đã được chuyển sang tài khoản các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác. 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; và
 - (ii) Phân loại doanh thu chưa thực hiện với số tiền là 156.302.363.636 đồng Việt Nam là các khoản tiền trả trước theo các hợp đồng thuê văn phòng tại tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình Mễ Trì sang tài khoản mục người mua trả tiền trước.
- [11] Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước điều chỉnh giảm với số tiền là 4.982.146.187 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố giảm thuế thu nhập doanh nghiệp do các điều chỉnh hồi tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước.
- [12] Chi phí phải trả điều chỉnh tăng với số tiền là 171.673.108.315 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố và phân loại sau:
- (i) Ghi nhận chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trong tương lai cho các lô đất có cơ sở hạ tầng đã chuyển nhượng thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của Công ty với số tiền là 172.119.485.867 đồng Việt Nam như trình bày tại điểm [3(ii)]; và
 - (ii) Điều chỉnh giảm chi phí phải trả do trích thừa giá vốn ghi nhận những kỳ trước với số tiền là 446.377.552 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

4. ĐIỀU CHỈNH BỔ SUNG CÁC BÚT TOÁN CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

[13] Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác điều chỉnh tăng với số tiền là 882.248.770.900 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại sau:

- (i) Ghi giảm khoản phải trả tiền dịch vụ du lịch do khách hàng chuyển trả với số tiền là 247.650.000 đồng Việt Nam;
- (ii) Ghi nhận khoản lãi vay phải trả với số tiền là 143.013.699 đồng Việt Nam cho lãi phát sinh của khoản vay từ Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình; và
- (iii) Ghi tăng với số tiền là 882.353.407.201 đồng Việt Nam như trình bày trong điểm [10(i)].

[14] Dự phòng trợ cấp mất việc làm điều chỉnh tăng với số tiền là 447.857.625 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố đối với chi phí trợ cấp mất việc làm theo các quy định hiện hành và phân loại lại sang phải trả dài hạn khác;

[15] Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố về doanh thu, chi phí và thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2011 và các năm trước làm giảm lợi nhuận chưa phân phối một khoản là 23.692.994.081 đồng Việt Nam.

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được điều chỉnh cho các sai sót theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 – Thay đổi ước tính kế toán, chính sách kế toán và các sai sót. Chi tiết như sau:

| Mã số | Khoản mục | Thuyết minh | Số trước điều chỉnh | Điều chỉnh tăng/(giảm) | Đơn vị tính: VNĐ |
|-------|--|-------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | | | | | Số sau điều chỉnh |
| 11 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | [1] | (110.478.741.146) | (3.910.935.775) | (114.389.676.921) |
| 20 | Lãi/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.619.946.098 | (3.910.935.775) | (2.290.989.677) |
| 22 | Chi phí tài chính | [2] | (54.559.512.327) | (1.300.985.378) | (55.860.497.705) |
| 25 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | [3] | (40.423.586.525) | (3.394.574.363) | (43.818.160.888) |
| 30 | Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh | | (93.360.978.295) | (8.606.495.516) | (101.967.473.811) |
| 31 | Thu nhập khác | [4] | 50.459.347.967 | 247.650.000 | 50.706.997.967 |
| 50 | Tổng lỗ trước thuế | | (42.981.630.328) | (8.358.845.516) | (51.340.475.844) |
| 60 | Lỗ sau thuế TNDN | | (46.215.232.112) | (8.358.845.516) | (54.574.077.628) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

4. ĐIỀU CHỈNH BỔ SUNG CÁC BÚT TOÁN CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

- [1] Chi phí giá vốn điều chỉnh tăng với số tiền là 3.910.935.775 đồng Việt Nam sau khi Công ty điều chỉnh tăng chi phí giá vốn với số tiền tương ứng cho phần chi phí phát sinh thêm liên quan đến các lô đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng thuộc dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì;
- [2] Chi phí tài chính điều chỉnh tăng với số tiền là 1.300.985.378 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh sau:
- (i) Trích lập bổ sung dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư dài hạn với số tiền là 1.157.971.679 đồng Việt Nam; và
 - (ii) Ghi nhận chi phí lãi vay với Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình với số tiền là 143.013.699 đồng Việt Nam.
- [3] Chi phí quản lý điều chỉnh tăng với số tiền là 3.394.574.363 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh sau:
- (i) Ghi giảm chi phí khấu hao của giá trị xây dựng của tầng 1 các tòa nhà CT1 và CT4, CT5 và CT6 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình Mỹ Trì với số tiền là 458.583.864 đồng Việt Nam;
 - (iii) Trích lập trợ cấp thôi việc theo các quy định hiện hành với số tiền là 53.958.750 đồng Việt Nam;
 - (iv) Trích lập chi phí dự phòng cho các khoản tạm ứng lâu ngày cho nhân viên với số tiền là 1.612.092.166 đồng Việt Nam;
 - (v) Điều chỉnh tăng chi phí quản lý cho khoản lãi trả chậm tiền thuê đất và giảm giá trị hàng tồn kho với số tiền là 2.187.107.311 đồng Việt Nam do khoản chi phí này không đủ điều kiện để vốn hóa vào giá trị hàng tồn kho.
- [4] Thu nhập khác tăng với số tiền là 247.650.000 đồng Việt Nam do ghi giảm chi phí khoản tiền du lịch khách hàng chuyển trả.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Tiền mặt | 506.798.799 | 968.797.244 |
| Tiền gửi ngân hàng (*) | 37.307.449.157 | 14.162.633.071 |
| Các khoản tương đương tiền (**) | 22.400.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 60.214.247.956 | 15.131.430.315 |

(*) Bao gồm trong khoản tiền gửi ngân hàng nêu trên là khoản tiền 21.948.957.863 đồng Việt Nam gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam. Khoản tiền này khi thanh toán cần có sự phê duyệt của Ngân hàng.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam với lãi suất tiền gửi 8,9 %/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

| | Số cuối năm | Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm |
|--|------------------------|--------------------------------|
| Phải thu ngắn hạn từ khách hàng | 248.469.627.060 | 259.374.736.817 |
| Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh 28) | 8.141.856.614 | 7.829.739.200 |
| TỔNG CỘNG | 256.611.483.674 | 267.204.476.017 |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i> | 215.695.766.708 | 219.070.757.165 |
| <i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì (*)</i> | 34.258.013.600 | 41.910.705.145 |
| <i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i> | 6.657.703.366 | 6.223.013.707 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (**) | (48.866.576.822) | (8.375.014.310) |

(*) Phải thu ngắn hạn từ khách hàng của Dự án khu Đô thị bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, lô TT1 với số tiền là 6.999.660.655 đồng Việt Nam. Theo Quyết định số 337/QĐ-CT-KTKH ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã tăng giá trị xây dựng từ 2 - 3 triệu đồng Việt Nam/m² lên 4 - 5 triệu đồng Việt Nam/m² của các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc lô TT1 nêu trên. Công ty đã hoàn tất phần xây dựng cho lô TT1 và theo đó, ghi nhận doanh thu trong năm 2011 cho toàn bộ giá trị phần tăng lên với số tiền là 44 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng cho các hợp đồng chuyển nhượng thuộc lô TT1 nêu trên với khoảng 30 khách hàng trong tổng số 40 khách hàng và Công ty đang tiến hành ký phụ lục hợp đồng với các khách hàng còn lại để hoàn tất thủ tục và tất toán các khoản phải thu này trong năm 2013.

(**) Bao gồm trong dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là khoản dự phòng với số tiền là 3.119.845.628 đồng Việt Nam được trích lập cho các khoản tạm ứng như trình bày trong Thuyết minh 10 (31 tháng 12 năm 2011: 1.612.092.166 đồng Việt Nam).

6.2 Trả trước cho người bán

| | Số cuối năm | Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm (Trình bày lại) |
|---|-----------------------|---|
| Trả trước cho người bán | 94.765.436.631 | 26.387.456.135 |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 28) | 3.776.841.900 | 1.012.226.500 |
| TỔNG CỘNG | 98.542.278.531 | 27.399.682.635 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------|---------------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i> |
| Phải thu từ các công ty con | 92.915.591.708 | 93.173.526.824 |
| Lãi vay phải thu từ Tổng Công ty Sông Đà | 3.956.250.000 | 3.956.250.000 |
| Tiền điện thi công phục vụ Dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình | 476.586.393 | 542.776.044 |
| Phải thu khác | 1.706.581.280 | 732.697.742 |
| TỔNG CỘNG | 99.055.009.381 | 98.405.250.610 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu khác</i> | <i>2.183.167.673</i> | <i>1.275.473.786</i> |
| <i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh 28)</i> | <i>96.871.841.708</i> | <i>97.129.776.824</i> |

8. HÀNG TỒN KHO

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--------------------------|-----------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i> |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 3.997.896.329.698 | 3.540.533.528.468 |
| <i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i> | <i>2.164.586.480.555</i> | <i>1.722.277.924.775</i> |
| <i>Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng</i> | <i>1.108.529.817.830</i> | <i>1.108.511.476.012</i> |
| <i>Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông</i> | <i>437.187.410.747</i> | <i>428.209.972.881</i> |
| <i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i> | <i>164.929.219.557</i> | <i>171.011.601.635</i> |
| <i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng</i> | <i>89.896.603.716</i> | <i>84.417.153.116</i> |
| <i>Dự án Khu Đô thị Trần Hưng Đạo - Hòa Bình</i> | <i>31.458.660.406</i> | <i>25.310.703.344</i> |
| <i>Các dự án khác</i> | <i>1.308.136.887</i> | <i>794.696.705</i> |
| Nguyên vật liệu | 112.965.383 | 329.164.292 |
| TỔNG CỘNG | 3.998.009.295.081 | 3.540.862.692.760 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 144.666.056.945 | - |

Như trình bày tại Thuyết minh 15 và 20, 23 lô đất với tổng diện tích là 59.962 m2, quyền ưu tiên thanh toán đầu tiên khi thanh lý đối với toàn bộ khoảnh đất tại ô HH7 thuộc Khu hỗn hợp 335.883m2 và toàn bộ diện tích lô đất HH2C và toàn bộ các tài sản khác có trên các lô đất này theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho các khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty.

Bên cạnh đó, 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 Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng và 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 đã được thế chấp lần lượt cho các khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Trong năm 2010, Công ty đã mua Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có kế hoạch chuyển nhượng cho bên thứ ba. Trên cơ sở đó, Công ty đã xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang phát sinh cho Dự án này tại ngày lập báo cáo. Theo đó, giá trị thuần có thể thực hiện được của dự án đã thấp hơn giá trị sản xuất kinh doanh đã phát sinh và Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho cho Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng với số tiền là 144.666.056.945 đồng Việt Nam.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------|---------------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i> |
| Thuế TNDN tạm trích đối với phân thanh toán theo tiến độ của khách hàng | - | 104.471.637 |
| Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì (*) | 16.469.107.527 | 14.728.700.240 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 160.553.309 | 16.000.823 |
| TỔNG CỘNG | 16.629.660.836 | 14.849.172.700 |

(*) 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. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì nêu trên sẽ được bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Tạm ứng cho nhân viên | 21.461.137.200 | 24.902.675.625 |
| TỔNG CỘNG | 21.461.137.200 | 24.902.675.625 |

Công ty đã tạm ứng cho nhân viên cho mục đích tiến hành các công việc và thực hiện các hoạt động của các dự án bất động sản của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 3.119.845.628 đồng Việt Nam đối với số dư tạm ứng nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 1.612.092.166 đồng Việt Nam).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc (*) | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tài sản khác | Tổng cộng |
|---|----------------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------|----------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại) | 72.648.508.663 | 284.532.106 | 8.632.105.584 | 3.608.718.917 | 153.989.870 | 85.327.855.140 |
| - Mua trong năm | - | 134.090.909 | - | 291.595.546 | 973.808.183 | 1.399.494.638 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (618.346.500) | (130.936.000) | - | (749.282.500) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 72.648.508.663 | 418.623.015 | 8.013.759.084 | 3.769.378.463 | 1.127.798.053 | 85.978.067.278 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | - | 249.986.652 | 2.148.940.035 | 2.264.630.814 | 135.944.870 | 4.799.502.371 |
| Giá trị hao mòn: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại) | 1.492.450.049 | 277.623.031 | 4.253.268.630 | 2.859.484.875 | 136.799.571 | 9.019.626.156 |
| - Khấu hao trong năm | 6.104.842.920 | 9.143.923 | 1.080.527.592 | 391.007.363 | 133.763.271 | 7.719.285.069 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (618.346.500) | (130.936.000) | - | (749.282.500) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 7.597.292.969 | 286.766.954 | 4.715.449.722 | 3.119.556.238 | 270.562.842 | 15.989.628.725 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại) | 71.156.058.614 | 6.909.075 | 4.378.836.954 | 749.234.042 | 17.190.299 | 76.308.228.984 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 65.051.215.694 | 131.856.061 | 3.298.309.362 | 649.822.225 | 857.235.211 | 69.988.438.553 |

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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, Hà Nội.

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay liên quan đến các khoản vốn vay chung để đầu tư phát triển các dự án của Công ty bao gồm Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị Nam An Khánh Mở rộng, Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 21,5 % trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng tài sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

| | Thuyết minh | Số cuối năm | Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm (Trình bày lại) |
|----------------------------------|----------------|--------------------------|---|
| Đầu tư vào công ty con | 13.1 | 1.044.759.400.000 | 1.044.173.400.000 |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 13.2 | 277.764.302.732 | 277.764.302.732 |
| Đầu tư dài hạn khác | 13.3 | 453.980.100.280 | 453.980.100.280 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | (228.082.545.606) | (164.115.898.018) |
| TỔNG CỘNG | | 1.548.421.257.406 | 1.611.801.904.994 |

13.1 Đầu tư vào công ty con

| | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2011 | |
|---|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | | Số cổ phần | VNĐ | Số cổ phần | VNĐ |
| | | Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân | 100% | 35.000.000 | 350.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sudico An Khánh | 99,97% | 49.983.340 | 499.833.400.000 | 49.983.340 | 499.833.400.000 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico | 51% | 765.000 | 7.650.000.000 | 765.000 | 7.650.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung | 100% | 707.600 | 7.076.000.000 | 707.600 | 6.490.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình (*) | 65% | 3.250.000 | 32.500.000.000 | 3.250.000 | 32.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam (**) | 100% | 9.990.000 | 99.900.000.000 | 9.990.000 | 99.900.000.000 |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico | 51% | 1.530.000 | 15.300.000.000 | 1.530.000 | 15.300.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (***) | 100% | 3.250.000 | 32.500.000.000 | 3.250.000 | 32.500.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 1.044.759.400.000 | | 1.044.173.400.000 |

(*) Toàn bộ vốn đầu tư với số tiền là 32.500.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình đã được Công ty góp bằng tiền mặt và tài sản có giá trị còn lại là 16.213.616.481 đồng Việt Nam bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, máy móc, phương tiện vận tải, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án và các tài sản khác. Các tài sản đã được định giá với giá trị là 16.355.939.881 đồng Việt Nam (tăng 142.323.400 đồng Việt Nam). Phần chênh lệch giữa giá trị tài sản góp vốn và vốn đầu tư được ghi nhận là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

13.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(**) Trong tổng số vốn đầu tư với số tiền là 99.900.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam có 4.100.000.000 đồng Việt Nam đã được Công ty góp bằng tiền, vốn đầu tư còn lại trị giá 95.800.000.000 đã được Công ty góp bằng tài sản có giá trị còn lại là 77.321.791.618 đồng Việt Nam bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho của các dự án và các tài sản khác. Các tài sản này đã được định giá là 125.277.651.074 đồng Việt Nam (tăng 47.955.859.456 đồng Việt Nam). Phần chênh lệch giữa giá trị tài sản góp vốn và vốn đầu tư đang được ghi nhận là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam.

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

Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung và Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long sẽ chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

| Thuyết minh | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2011 | | |
|--|--------------------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|------------------------|
| | | Số cổ phần | VNĐ | Số cổ phần | VNĐ | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico | (i) | 29,3% | 313.091 | 3.130.906.433 | 313.091 | 3.130.906.433 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt | (ii) | 22,2% | 3.000.000 | 75.000.000.000 | 3.000.000 | 75.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (*) | (iii) | 20% | 2.000.000 | 20.000.000.000 | 2.000.000 | 20.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 19 | (iv) | 21,6% | 1.079.494 | 11.633.396.299 | 1.079.494 | 11.633.396.299 |
| Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn | (v) | 22,5% | 600.000 | 6.000.000.000 | 600.000 | 6.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long | (vi) | 30% | 735.000 | 110.000.000.000 | 735.000 | 110.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico | (vii) | 26% | 780.000 | 7.800.000.000 | 780.000 | 7.800.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung | (viii) | 47,5% | 4.420.000 | 44.200.000.000 | 4.420.000 | 44.200.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | | 277.764.302.732 | | 277.764.302.732 |

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh 19) cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

(i) Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico

Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019194 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 8 năm 2007 và chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 2 ngày 9 tháng 10 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 15.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là lập dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường; thẩm định dự án đầu tư, 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; tư vấn đầu tư trong và ngoài nước; lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, quan trắc tác động của môi trường tới chất lượng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng đô thị, nông thôn; quản lý dự án, giám sát thi công xây dựng các công trình thủy lợi, dân dụng và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh. Địa chỉ đăng ký của công ty này là tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

(ii) Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006 với mức vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là: môi giới chứng khoán; tư doanh chứng khoán; tư vấn tài chính và đầu tư chứng khoán và lưu ký chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của công ty này là 58/1 – 58/2 Trần Xuân Soạn, phường Tân Kiểng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 23/UBCK-GP do Chủ tịch ủy ban Chứng khoán nhà nước cấp ngày 14 tháng 12 năm 2007 với mức vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là: quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán; quản lý danh mục đầu tư chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của công ty này là tầng 4, tòa nhà Trung tâm thương mại Văn Hồ, số 51, Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

(iv) Công ty Cổ phần Sông Đà 19

Công ty Cổ phần Sông Đà 19 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400450691 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 15 tháng 7 năm 2003 và chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 vào ngày 25 tháng 7 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 50.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là: dịch vụ nổ mìn; phá dỡ, san lấp và chuẩn bị mặt bằng công trình xây dựng; đầu tư và kinh doanh bất động sản; khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản; xuất nhập khẩu vật tư và thiết bị; đầu tư xây dựng và kinh doanh điện; đầu tư và kinh doanh cơ sở hạ tầng, kinh doanh nhà, khách sạn; sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, đường dây và trạm biến áp, sân bay, bến cảng, cầu. Địa chỉ đăng ký của công ty này là tầng 13, tòa nhà HH3, khu Đô thị Mỹ Đình, Xã Mỹ Trì, Huyện Từ Liêm, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

(v) Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn

Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400333108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 8 tháng 12 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 30.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là khai khoáng; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; hoạt động xây dựng chuyên dụng; bán buôn, bán lẻ; vận tải đường bộ, đường thủy; cho thuê ô tô du lịch; hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch; hoạt động hành chính, hỗ trợ văn phòng và các hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác và hoạt động thể thao, vui chơi giải trí. Địa chỉ đăng ký của công ty này là tiểu khu 13, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

(vi) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0900227349 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu vào ngày 27 tháng 5 năm 2004 và chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 vào ngày 8 tháng 7 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 24.500.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là: đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê; kinh doanh lữ hành du lịch quốc tế; vận chuyển hành khách, vận chuyển hàng hóa bằng ô tô; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng cơ sở; sản xuất, truyền tải và phân phối điện; đại lý mua bán khí đốt hóa lỏng; xây dựng công trình nhiệt điện, thủy điện; dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu; khai thác mua bán các loại khoáng sản; luyện gang thép; luyện quặng sắt thành gang thép; luyện, cán, kéo nhôm và hợp kim nhôm. Địa chỉ đăng ký của công ty này là Km 33 đường 39A mới, xã Liêu Xá, huyện Yên Mỹ, Hưng Yên.

(vii) Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico

Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103043060 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 12 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 30.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là: xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; phá dỡ công trình xây dựng; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; hoàn thiện công trình xây dựng; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; sản xuất sản phẩm gốm sứ khác và các hoạt động khác theo giấy phép đăng ký kinh doanh. Địa chỉ đăng ký của công ty này là tầng 2, tòa nhà CT1 (khối 25 tầng), Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

(viii) Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung

Công ty Cổ phần Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà - Miền Trung được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3000431435 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 4 tháng 3 năm 2008 và chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 2 vào ngày 17 tháng 5 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là tư vấn; đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản; kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện; 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 và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh. Địa chỉ đăng ký của công ty này là Tầng 2 số nhà 11 đường Phan Đình Phùng, Phường Bắc Hà, Thành Phố Hà Tĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

13.3 Đầu tư dài hạn khác

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2011 | |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ | VNĐ | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ | VNĐ |
| Các khoản đầu tư dài hạn khác | | 453.980.100.280 | | 453.980.100.280 |
| Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần SPM (*) | | 168.150.000.000 | | 168.150.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long | 6,8% | 67.070.600.000 | 6,8% | 67.070.600.000 |
| Công ty Cổ phần Waseco | 10% | 42.933.600.000 | 10% | 42.933.600.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Tây Bắc | 7,5% | 27.200.000.000 | 7,5% | 27.200.000.000 |
| Hợp tác đầu tư vào Dự án Cantus Cam Ranh Resort & Spa (**) | | 25.157.930.280 | | 25.157.930.280 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong | 15,7% | 23.493.000.000 | 15,7% | 23.493.000.000 |
| Quý Đầu tư Năng động VFA | 8,3% | 20.300.000.000 | 8,3% | 20.300.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí | 3,9% | 19.640.000.000 | 3,9% | 19.640.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare – Invest | 10,6% | 10.000.000.000 | 10,6% | 10.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu | 2,2% | 8.800.000.000 | 2,2% | 8.800.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị | 4% | 7.500.000.000 | 4% | 7.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức | 3,1% | 7.500.000.000 | 3,1% | 7.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam | 18,9% | 7.200.000.000 | 18,9% | 7.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần PVI – Invest | 1,6% | 6.000.000.000 | 1,6% | 6.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Cao su Tân Biên | 2,8% | 2.200.000.000 | 2,8% | 2.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội | 2,8% | 834.970.000 | 2,8% | 834.970.000 |
| Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà | | 10.000.000.000 | | 10.000.000.000 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính | | (228.082.545.606) | | (164.115.898.018) |

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

(**) Theo hợp đồng số 01-HĐ/MT-SDC-VP ngày 16 tháng 6 năm 2010, Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Trung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong tiến hành hợp tác kinh doanh đầu tư vào dự án tổ hợp du lịch cao cấp, tiêu chuẩn 5 sao Cactus Cam Ranh Resort & Spa do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Trung làm chủ đầu tư. Các bên sẽ hợp tác trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới mà thành lập ban quản lý dự án (Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Trung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong) để điều hành hoạt động. Việc phân chia lợi nhuận được thực hiện khi có lợi nhuận và theo tỷ lệ góp vốn là 70% cho Công ty và 30% cho hai công ty còn lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| | <i>(Trình bày lại)</i> | |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 13.509.260.273 | 24.933.945.205 |
| Giá trị thương hiệu Sông Đà (*) | 791.666.643 | 1.291.666.647 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | - | 174.006.273 |
| TỔNG CỘNG | <u>14.300.926.916</u> | <u>26.399.618.125</u> |

(*) Giá trị thương hiệu Sông Đà do Tổng Công ty Sông Đà sử dụng để góp vốn vào Công ty đã được định giá với số tiền là 5.000.000.000 đồng Việt Nam và được phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian là 10 năm kể từ năm 2003.

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| | <i>(Trình bày lại)</i> | |
| Trái phiếu ngắn hạn phát hành | 282.500.000.000 | 500.000.000.000 |
| Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh 20) (*) | 214.107.294.436 | 500.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>496.607.294.436</u> | <u>1.000.000.000.000</u> |

(*) Nợ dài hạn đến hạn phải trả bao gồm khoản trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam với số tiền là 170 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán từ ngày 8 tháng 7 năm 2012. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam cho khoản trái phiếu này (Thuyết minh 20).

Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

| Trái phiếu | Loại trái phiếu | Số lượng trái phiếu | Mệnh giá VNĐ | Lãi suất %/năm | Thời hạn trái phiếu | Tài sản đảm bảo |
|--|--|---------------------|--------------|----------------|----------------------|---|
| Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME Sudico | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME (**) | 282,5 | 1 tỷ | Lãi suất 26,5% | 31 tháng 12 năm 2012 | 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 – Huyện An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội |
| | | <u>282,5</u> | | | | |

(**) Khoản trái phiếu này đã đến hạn thanh toán ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME cho khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

16.1 Phải trả ngắn hạn cho người bán

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Phải trả ngắn hạn cho người bán | 115.648.859.089 | 57.945.528.997 |
| Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh 28) | <u>28.252.405.159</u> | <u>6.916.290.433</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>143.901.264.248</u> | <u>64.861.819.430</u> |

16.2 Người mua trả tiền trước

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i> |
| Người mua trả tiền trước | 259.055.430.044 | 219.590.794.530 |
| Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 28) | <u>12.925.000</u> | <u>1.770.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>259.068.355.044</u> | <u>221.360.794.530</u> |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i> | <i>4.296.360.000</i> | <i>4.296.360.000</i> |
| <i>Tiền thuê trả trước của khách hàng thuê văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì (*)</i> | <i>191.926.373.331</i> | <i>156.302.363.636</i> |
| <i>Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng</i> | <i>50.000.000.000</i> | <i>50.000.000.000</i> |
| <i>Các dự án khác</i> | <i>12.845.621.713</i> | <i>10.762.070.894</i> |

(*) Tòa nhà Hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng từ năm 2010. Tuy nhiên, hợp đồng thuê đất cho diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này vẫn chưa được ký kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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, Hà Nội.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|------------------------------|---------------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i> |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 43.021.537 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27) | 65.442.209.512 | 65.442.209.512 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 8.548.545.630 | 1.629.887.564 |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | <u>81.818.182</u> | <u>141.613.891</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>74.072.573.324</u> | <u>67.256.732.504</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Số cuối năm | Đơn vị tính: VND Số đầu năm (Trình bày lại) |
|---|------------------------|---|
| Chi phí lãi vay phải trả | 434.074.265.107 | 159.140.277.778 |
| Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh | 111.736.012.321 | 172.119.485.867 |
| Trích trước chi phí xây dựng dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì | 27.030.787.334 | 35.705.771.459 |
| Trong đó: | | |
| Trích trước chi phí hoàn thiện khối văn phòng của tòa nhà HH3 | 12.018.230.466 | 17.298.228.375 |
| Trích trước chi phí hoàn thiện khối cho thuê của tòa nhà HH3 | 3.555.633.828 | 15.335.826.155 |
| Trích trước chi phí khu CT1 | 3.684.765.468 | - |
| Trích trước công trình xây dựng khu TT1 | 1.317.852.687 | 3.071.716.929 |
| Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh | 6.454.304.885 | - |
| Các khoản khác | 1.237.360.029 | 779.760.283 |
| TỔNG CỘNG | 574.078.424.791 | 367.745.295.387 |

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối năm | Đơn vị tính: VND Số đầu năm (Trình bày lại) |
|--|--------------------------|---|
| Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh 28) | 695.795.585.307 | 895.161.746.128 |
| Tiền góp vốn đầu tư Dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của khách hàng (*) | 170.165.852.200 | 172.725.852.200 |
| Tiền góp vốn đầu tư Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng (*) | 159.325.106.500 | 74.256.175.001 |
| Cổ tức phải trả (**) | 148.562.910.000 | 148.562.910.000 |
| Phải trả công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về mua cổ phiếu (***) | 24.000.000.000 | 24.000.000.000 |
| Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (****) | 13.084.244.056 | 13.084.244.056 |
| Khen thưởng phải trả công nhân viên | 11.048.621.979 | 459.700.000 |
| Kinh phí công đoàn | 1.241.822.577 | 933.377.759 |
| Tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Mỹ Đình - Mễ Trì | 1.727.582.198 | 1.728.687.836 |
| Tiền đền bù giải phóng mặt bằng khu Đồng Me | 1.231.392.060 | 1.231.392.060 |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 3.409.762.033 | 2.579.477.035 |
| TỔNG CỘNG | 1.229.592.878.910 | 1.334.710.637.075 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(**) Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông.

(***) Đây là khoản tiền thanh toán cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh 13).

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

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|--------------------------|---------------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i> |
| Vay dài hạn | | |
| Trái phiếu phát hành | 870.000.000.000 | 1.200.000.000.000 |
| Vay ngân hàng | 978.107.294.436 | - |
| TỔNG CỘNG | 1.848.107.294.436 | 1.200.000.000.000 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 15)</i> | <i>214.107.294.436</i> | <i>500.000.000.000</i> |
| <i>Nợ dài hạn</i> | <i>1.634.000.000.000</i> | <i>700.000.000.000</i> |

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

| Trái phiếu | Loại trái phiếu | Số lượng trái phiếu | Mệnh giá VNĐ | Lãi suất %/năm | Thời hạn trái phiếu | Tài sản đảm bảo |
|-------------------|--|---------------------|--------------|--|-------------------------------------|--|
| Trái phiếu Sudico | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam | 700.000 | 1.000.000 | Lãi suất từ 1/9/2011 – 1/3/2012 là 22% và từ 1/3/2012 – 1/9/2012 là 24% | 3 năm kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2011 | Quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản là thửa đất có diện tích là 59.962 m ² bao gồm 23 lô đất tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội |
| Trái phiếu Sudico | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (*) | 170.000 | 1.000.000 | Lãi suất 12,5%/năm cho năm đầu tiên và điều chỉnh thị trường cho các năm tiếp theo | 3 năm kể từ ngày 8 tháng 7 năm 2009 | Ưu tiên thanh toán đầu tiên từ thanh lý quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khoanh đất tại ô HH7 theo quy hoạch 1/500 thuộc Khu hỗn hợp 335.883m ² của dự án Nam An Khánh theo quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 1 tháng 4 năm 2008 của UBND Hà Tây và toàn bộ các tài sản khác có trên lô đất |
| | | 870.000 | | | | |

(*) Khoản trái phiếu này đã đến hạn thanh toán ngày 8 tháng 7 năm 2012. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam cho khoản trái phiếu này.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

| Ngân hàng | Hợp đồng | Số dư VNĐ'000 | Lãi suất %/năm | Thanh toán lãi và gốc vay | Tài sản đảm bảo |
|--|-------------------------|-------------------------------|---|--|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam | 3107MSBDD/20 12/HĐCV | 550.000.000.000 | 18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm | Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 24 tháng đến 36 tháng | Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt A Trong đó | 029/VAB- HN/HĐTH | 428.107.294.436 | 18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm | Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 12 tháng đến 36 tháng | Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng |
| <i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i> | | <u>44.107.294.436</u> | | | |
| | | <u>978.107.294.436</u> | | | |

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| Năm trước | Số đầu năm theo các báo cáo trước đây | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Đơn vị tính: VNĐ | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|---|-----------|
| | | | | | | | | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ lũy kế) | Tổng cộng |
| | 1.000.000.000.000 | 218.799.446.787 | (61.161.904.650) | 471.872.538.227 | 70.686.790.993 | 9.649.090.909 | 466.859.605.566 | 2.176.705.567.832 | |
| - Ảnh hưởng của trình bày lại | - | - | - | - | - | - | (15.334.148.565) | (15.334.148.565) | |
| Số đầu năm sau khi trình bày lại | 1.000.000.000.000 | 218.799.446.787 | (61.161.904.650) | 471.872.538.227 | 70.686.790.993 | 9.649.090.909 | 451.525.457.001 | 2.161.371.419.267 | |
| - Lỗ trong năm | - | - | - | - | - | - | (54.574.077.628) | (54.574.077.628) | |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - | (196.533.249.800) | (196.533.249.800) | |
| - Trích các quỹ | - | - | - | 180.495.290.844 | 22.805.974.000 | - | (258.035.601.844) | (54.734.337.000) | |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | (1.763.400.000) | (1.508.748.093) | (3.272.148.093) | |
| Số cuối năm | 1.000.000.000.000 | 218.799.446.787 | (61.161.904.650) | 652.367.829.071 | 93.492.764.993 | 7.885.690.909 | (59.126.220.364) | 1.852.257.606.746 | |
| Năm nay | | | | | | | | | |
| Số đầu năm theo các báo cáo trước đây | 1.000.000.000.000 | 218.799.446.787 | (61.161.904.650) | 652.367.829.071 | 93.492.764.993 | 7.885.690.909 | (35.433.226.283) | 1.875.950.600.827 | |
| - Ảnh hưởng của trình bày lại | - | - | - | - | - | - | (23.692.994.081) | (23.692.994.081) | |
| Số đầu năm sau khi trình bày lại | 1.000.000.000.000 | 218.799.446.787 | (61.161.904.650) | 652.367.829.071 | 93.492.764.993 | 7.885.690.909 | (59.126.220.364) | 1.852.257.606.746 | |
| - Lỗ trong năm | - | - | - | - | - | - | (302.470.951.600) | (302.470.951.600) | |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - | (362.649.390) | (219.600.000) | (582.249.390) | |
| Số cuối năm | 1.000.000.000.000 | 218.799.446.787 | (61.161.904.650) | 652.367.829.071 | 93.492.764.993 | 7.523.041.519 | (361.816.771.964) | 1.549.204.405.756 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| | Tổng số (VNĐ) | Cổ phiếu thường | Cổ phiếu ưu đãi | Tổng số (VNĐ) | Cổ phiếu thường | Cổ phiếu ưu đãi |
| Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà | 363.007.500.000 | 36.300.750 | - | 363.007.500.000 | 36.300.750 | - |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 636.992.500.000 | 63.699.250 | - | 636.992.500.000 | 63.699.250 | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 218.799.446.787 | - | - | 218.799.446.787 | - | - |
| Cổ phiếu quỹ | (61.161.904.650) | (958.060) | - | (61.161.904.650) | (958.060) | - |
| TỔNG CỘNG | 1.157.637.542.137 | 99.041.940 | - | 1.157.637.542.137 | 99.041.940 | - |

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

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp tại ngày 31 tháng 12 | 1.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp tại ngày 31 tháng 12 | <u>1.000.000.000.000</u> | <u>1.000.000.000.000</u> |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | 196.533.249.800 |

21.4 Cổ tức

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|--|------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Cổ tức đã công bố | - | 196.533.249.800 |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông | - | 196.533.249.800 |
| Cổ tức cho năm 2010: VNĐ1.984 /cổ phiếu | - | 196.533.249.800 |
| Cổ tức đã trả trong năm | - | 47.970.339.800 |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông | - | 47.970.339.800 |
| Cổ tức cho năm 2010: VNĐ1.984 /cổ phiếu | - | 47.970.339.800 |
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 | - | - |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Cổ phiếu

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2011 | |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Số lượng | VNĐ | Số lượng | VNĐ |
| 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 | 938.838.095.350 | 99.041.940 | 938.838.095.350 |
| Cổ phiếu phổ thông | 99.041.940 | 938.838.095.350 | 99.041.940 | 938.838.095.350 |
| TỔNG CỘNG | 100.000.000 | 1.000.000.000.000 | 100.000.000 | 1.000.000.000.000 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ (2011: 10.000 VNĐ).

21.6 Quỹ

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Quỹ đầu tư và phát triển | 652.367.829.071 | 652.367.829.071 |
| Quỹ dự phòng tài chính | 93.492.764.993 | 93.492.764.993 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 7.523.041.519 | 7.885.690.909 |
| TỔNG CỘNG | 753.383.635.583 | 753.746.284.973 |

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Đơn vị tính: VNĐ | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng doanh thu | 37.653.437.768 | 112.098.687.244 |
| <i>Trong đó</i> | | |
| <i>Doanh thu bán hàng</i> | 18.103.755.500 | 88.297.547.279 |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i> | 19.549.682.268 | 23.801.139.965 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | (1.846.682.200) | - |
| Giảm giá hàng bán | (1.846.682.200) | - |
| Doanh thu thuần | 35.806.755.568 | 112.098.687.244 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu thuần bán hàng</i> | 16.257.073.300 | 88.297.547.279 |
| <i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i> | 19.549.682.268 | 23.801.139.965 |

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 4.694.227.727 | 1.196.733.731 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 4.199.091.000 | 1.881.798.692 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | 94.495.416 |
| TỔNG CỘNG | <u>8.893.318.727</u> | <u>3.173.027.839</u> |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước (Trình bày lại)</i> |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 18.029.243.237 | 88.845.943.279 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 34.694.785.004 | 21.632.797.867 |
| Điều chỉnh giá vốn Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì | 666.351.518 | 3.910.935.775 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 144.666.056.945 | - |
| TỔNG CỘNG | <u>198.056.436.704</u> | <u>114.389.676.921</u> |

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước (Trình bày lại)</i> |
| Lãi tiền vay | - | 143.013.699 |
| Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 63.966.647.588 | 55.717.484.006 |
| TỔNG CỘNG | <u>63.966.647.588</u> | <u>55.860.497.705</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước (Trình bày lại)</i> |
| Thu nhập khác | 353.222.727 | 50.706.997.967 |
| Lợi nhuận từ chuyển nhượng dự án/góp vốn bằng dự án cho các công ty con (*) | - | 50.442.347.967 |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản | 400.000 | 264.650.000 |
| Thu nhập khác | 352.822.727 | - |
| Chi phí khác | - | 80.000.000 |
| Chi phí khác | - | 80.000.000 |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 353.222.727 | 50.626.997.967 |

(*) Trong năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng góp vốn bằng tài sản vào các công ty con bao gồm Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình, Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam và Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long. Tài sản chuyển nhượng/góp vốn bao gồm tài sản cố định, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án chuyển giao cho các công ty con và các tài sản khác đã được định giá tăng thêm với số tiền là 50.442.347.967 đồng Việt Nam so với nguyên giá, trong đó phần định giá tăng thêm cho Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam là 47.955.859.456 đồng Việt Nam và cho Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long là 2.344.165.111 đồng Việt Nam và cho Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình là 142.323.400 đồng Việt Nam.

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

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|-------------------------|------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Giá vốn đất, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ | 441.948.767.038 | 509.457.931.036 |
| Chi phí nhân công | 20.440.789.787 | 24.170.895.860 |
| Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định | 7.719.285.069 | 2.021.947.395 |
| Trích lập dự phòng | 249.124.267.045 | 57.000.113.968 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.167.544.012 | 3.490.557.774 |
| Chi phí khác | 15.348.334.468 | 16.165.996.976 |
| TỔNG CỘNG | 736.748.987.419 | 612.307.443.009 |

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Thuế suất TNDN cho Công ty là 25 % lợi nhuận chịu thuế.

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | - | 3.233.601.784 |
| TỔNG CỘNG | - | 3.233.601.784 |

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

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|--|--------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước (Trình bày lại)</i> |
| Lỗ thuần trước thuế | (302.470.951.600) | (51.340.475.844) |
| Các điều chỉnh tăng/(giảm) lỗ theo kế toán | 10.218.751.896 | 1.815.798.058 |
| Các khoản phạt | - | 2.180.000.000 |
| Thay đổi trong dự phòng phải thu khó đòi | 14.417.842.896 | 1.612.092.166 |
| Cổ tức được chia | (4.199.091.000) | (1.976.294.108) |
| Lỗ điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước | (292.252.199.704) | (49.524.677.786) |
| Lỗ năm trước chuyển sang | - | - |
| Lỗ chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành | (292.252.199.704) | (49.524.677.786) |
| Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành | - | 3.233.601.784 |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm | 65.442.209.512 | 90.869.052.032 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước (Điều chỉnh)/tạm trích 2% thuế TNDN năm nay | - | 4.498.973.853 |
| Thuế TNDN đã trả trong năm | - | (33.159.418.157) |
| Thuế TNDN phải trả cuối năm | 65.442.209.512 | 65.442.209.512 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 341.776.877.490 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2011: 49.524.677.786 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế | Đơn vị tính: VNĐ | | |
|------------------|--------------------------------|------------------------|--|-------------------------|--|
| | | | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2012 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2012 |
| 2011 | 2016 | (1) 49.524.677.786 | - | - | 49.524.677.786 |
| 2012 | 2017 | (1) 292.252.199.704 | - | - | 292.252.199.704 |
| TỔNG CỘNG | | 341.776.877.490 | - | - | 341.776.877.490 |

(1) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 341.776.877.490 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| STT | Tên công ty/cá nhân | Mối quan hệ |
|-----|---|-------------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Sudico An Khánh | Công ty con |
| 2 | Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long | Công ty con |
| 3 | Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam | Công ty con |
| 4 | Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico | Công ty con |
| 5 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico | Công ty con |
| 6 | Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình | Công ty con |
| 7 | Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung | Công ty con |
| 8 | Công ty TNHH MTV Sudico Tiên Xuân | Công ty con |
| 9 | Công ty Cổ phần Sông Đà 19 | Công ty liên kết |
| 10 | Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico | Công ty liên kết |
| 11 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long | Công ty liên kết |
| 12 | Tổng Công ty Sông Đà | Cổ đông lớn |
| 13 | Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico | Công ty liên kết |
| 14 | Bùi Khắc Viện | Phó Tổng Giám đốc |
| 15 | Lưu Ngọc Dũng | Phó Tổng Giám đốc |
| 16 | Đặng Thế Đô | Phó Tổng Giám đốc |
| 17 | Trần Đình Trụ | Phó Tổng Giám đốc |
| 18 | Trần Việt Dũng | Kế toán trưởng |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

28. 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:

| | | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> |
|-----------------------------------|---|-------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Giá trị</i> |
| Công ty Cổ phần Sudico An Khánh | Cấp vốn | 7.267.677.500 |
| | Cho vay | 17.188.888.000 |
| | Các khoản Công ty chi hộ | 35.906.421.393 |
| | Cấp quỹ khen thưởng, phúc lợi | 12.034.500.000 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico | Phí quản lý, dịch vụ thu hộ cho Công ty | 7.708.057.772 |
| | Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi | 36.137.996.117 |
| | Chuyển nhượng dự án CT1 Bắc Trần Hưng Đạo | 44.149.921.869 |
| Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân | Cấp quỹ khen thưởng, phúc lợi | 7.037.000.000 |
| | Trả gốc vay | 3.100.000.000 |
| Cá nhân có liên quan | Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh | 24.000.000.000 |

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã trích lập một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty với số tiền là 14.417.842.896 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2011: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

| | | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> |
|---|---|---------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Phải thu/ (Phải trả)</i> |
| Phải thu khách hàng (Thuyết minh 6.1) | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico | Cho thuê Kios | 242.035.200 |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 19 | Cho thuê Kios | 2.839.636.800 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản & Thương mại Thăng Long | Phải thu chuyển nhượng đất có cơ sở hạ tầng Khu Đô thị Nam An Khánh | 3.206.000.000 |
| Trần Đình Trụ | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | 469.197.000 |
| Ngô Vĩnh Khương | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | 946.762.000 |
| Lưu Ngọc Dũng | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | 438.225.614 |
| | | 8.141.856.614 |
| Trả trước cho người bán (Thuyết minh 6.2) | | |
| Công ty Cổ phần Sudico An Khánh | Doanh thu cung cấp dịch vụ | 1.807.301.900 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico | Doanh thu cung cấp dịch vụ | 276.214.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico | Phí tư vấn | 1.226.889.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico | Doanh thu xây lắp | 466.437.000 |
| | | 3.776.841.900 |
| Phải thu khác (Thuyết minh 7) | | |
| Tổng Công ty Sông Đà | Tiền lãi vay | 3.956.250.000 |
| Công ty Cổ phần Sudico An Khánh | Cho vay | 17.188.888.000 |
| | Chi phí trả hộ | 32.640.000 |
| Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long | Phần vốn góp vượt giá trị bằng tài sản | 19.950.927.344 |
| | Cho vay | 5.908.068.000 |
| | Tiền lãi vay | 382.542.368 |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam | Phần vốn góp vượt giá trị bằng tài sản | 39.362.235.613 |
| | Cho vay | 8.578.167.383 |
| Công ty Cổ phần Sudico Dịch Vụ | Cho vay | 1.138.123.000 |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung | Cho vay | 374.000.000 |
| | | 96.871.841.708 |
| Phải trả người bán (Thuyết minh 16.1) | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico | Phí dịch vụ | (15.864.741.867) |
| | Chi phí thi công Dự án Hòa Bình | (1.451.255.854) |
| | Thi công dự án Nam An Khánh | (97.799.760) |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico | Chi phí tư vấn | (917.468.903) |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt | Phí dịch vụ | (325.000.000) |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 19 | Chi phí thi công | (2.730.453.541) |
| Công ty Cổ phần Sudico An Khánh | Doanh thu cung cấp dịch vụ | (634.240.700) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico | Chi phí xây lắp | (6.231.444.534) |
| | | (28.252.405.159) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

| | | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> |
|---|---|---------------------------------|
| | | <i>Phải thu/ (Phải trả)</i> |
| | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | |
| Người mua trả tiền trước (Thuyết minh 16.2) | | |
| Công ty Cổ phần Sudico An Khánh | Tạm ứng | (12.925.000) |
| | | (12.925.000) |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19) | | |
| Công ty Cổ phần Sudico An Khánh | Phí ủy quyền | (21.224.135.936) |
| | Cấp quỹ khen thưởng, phúc lợi | (12.034.500.000) |
| | Góp vốn hợp tác đầu tư (*) | (415.371.380.000) |
| Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân | Vay | (198.800.000.000) |
| | Phải trả tiền hợp tác đầu tư | (1.600.000.000) |
| | Cấp quỹ khen thưởng, phúc lợi | (7.203.176.000) |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung | Cấp nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi | (508.800.000) |
| Công ty Cổ phần Sudico Hoà Bình | Chi phí dịch vụ | (1.178.080.000) |
| | Cấp quỹ khen thưởng, phúc lợi | (4.007.118.609) |
| | Lãi vay | (143.013.699) |
| | Chi phí trả hộ cho Công ty | (3.863.981.063) |
| Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long | Cấp quỹ khen thưởng, phúc lợi | (500.000.000) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long | Các khoản phải trả, phải nộp khác | (66.700.000) |
| | Cấp quỹ khen thưởng, phúc lợi | (2.004.200.000) |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam | Chi phí trả hộ cho Công ty | (369.724.055) |
| Tổng Công ty Sông Đà | Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh | (24.730.500.000) |
| Các cá nhân có liên quan | Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê | (2.560.000.000) |
| | | (696.165.309.362) |

(*) 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 Cổ phần Sudico An Khánh 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 Cổ phần Sudico An Khánh sẽ góp vốn theo tiến độ cho Công ty để thực hiện các hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico An Khánh đã trả trước cho Công ty số tiền là 415.371.380.000 đồng Việt Nam.

Theo các Quyết định số 08/QĐ-CT-HĐQT 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 Cổ phần Sudico An Khánh. Công ty đang thu xếp để hoàn trả khoản tiền góp vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Sudico An Khánh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

28. 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: VNĐ</i> | |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Lương và thưởng | <u>6.384.172.087</u> | <u>6.280.632.313</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>6.384.172.087</u> | <u>6.280.632.313</u> |

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Như trình bày trong Thuyết minh 15 và 20, các khoản trái phiếu phát hành của Công ty cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME và cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam đã đến hạn thanh toán lần lượt ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 8 tháng 7 năm 2012. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu đến hạn này.

Theo hợp đồng mua bán trái phiếu với Công ty Cổ phần Quản lý quỹ SME, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội là tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này.

Theo hợp đồng mua bán trái phiếu với Ngân hàng Hàng Hải Việt Nam, quyền ưu tiên thanh toán đầu tiên từ thanh lý quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khoảnh đất tại ô HH7 theo quy hoạch 1/500 thuộc Khu hỗn hợp 335.883m² của dự án Nam An Khánh theo quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 1 tháng 4 năm 2008 của UBND Hà Tây và toàn bộ các tài sản khác có trên lô đất là tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này.

Cam kết liên quan đến chuyển nhượng cổ phần

Như trình bày trong Thuyết minh 13 và 19, theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã nhận thanh toán cho giá trị hợp đồng chuyển nhượng này, tuy nhiên, việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên vẫn chưa hoàn tất.

Theo hợp đồng số 04/HĐCNCP ngày 10 tháng 5 năm 2010 với Công ty Cổ phần Thương mại, Xây dựng Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội, Công ty sẽ nhận chuyển nhượng 1.470.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long từ công ty này với giá trị là 220.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Thương mại, Xây dựng Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số tiền là 110.000.000.000 đồng Việt Nam và nhận chuyển nhượng số cổ phần là 735.000.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Cam kết liên quan đến chuyển nhượng cổ phần

Như trình bày trong Thuyết minh 13 và 19, theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã nhận thanh toán cho giá trị hợp đồng chuyển nhượng này, tuy nhiên, việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên vẫn chưa hoàn tất.

Theo hợp đồng số 04/HĐCNCP ngày 10 tháng 5 năm 2010 với Công ty Cổ phần Thương mại, Xây dựng Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội, Công ty sẽ nhận chuyển nhượng 1.470.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long từ công ty này với giá trị là 220.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Thương mại, Xây dựng Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số tiền là 110.000.000.000 đồng Việt Nam và nhận chuyển nhượng số cổ phần là 735.000.

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình-Mễ Trì

Theo Quyết định số 76/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2004 và quyết định số 20/2004/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, Công ty phải bàn giao lại tầng 1 các tòa nhà cao tầng (bao gồm các tòa CT1, CT4, CT5, CT6, CT9) cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để thực hiện các dịch vụ công cộng cho tòa nhà này (riêng tòa nhà CT1 sẽ bao gồm tầng 1, 2).

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

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

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---|-------------------------|------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Nam An Khánh Mở rộng | 178.456.046.888 | 234.260.060.093 |
| Dự án Khu Đô thị Văn La, Văn Khê | 4.934.348.494 | 8.531.507.300 |
| TỔNG CỘNG | 183.390.395.382 | 242.791.567.393 |

Bảo lãnh

Công ty đã sử dụng 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 và quyền tài sản phát sinh, hình thành từ một phần dự án và toàn bộ các quyền, lợi ích, tài sản, gắn liền với một phần dự án theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh chi tiết xây dựng Khu Đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng – Khu B, tỷ lệ 1/5000 của một số lô đất làm tài sản thế chấp cho khoản vay số 10/12/KHCN/VAB-SGD/HĐTH ký kết giữa Ông Trần Việt Dũng và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Sở Giao dịch (Thuyết minh 28).

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kios theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|------------------|-------------------------|----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Đến 1 năm | 5.653.669.515 | 3.818.967.455 |
| Trên 1 – 5 năm | 4.030.374.800 | 5.673.458.545 |
| TỔNG CỘNG | 9.684.044.315 | 9.492.426.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các cam kết về chi phí đầu tư lớn của đơn vị liên doanh

Tổng giá trị các cam kết về chi phí đầu tư lớn của Công ty liên quan đến phần vốn góp của Công ty trong các đơn vị liên doanh và phần mà Công ty phải gánh chịu trong từng khoản cam kết về chi phí đầu tư lớn cùng với các bên liên doanh khác được trình bày dưới đây:

| | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> | |
|---------------------|-------------------------|------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Công ty Cổ phần SPM | 168.000.000.000 | 168.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 168.000.000.000 | 168.000.000.000 |

30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

- ▶ độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh 2.4. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 35.424.400.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 31.753.600.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 3.524.400.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 3.175.360.000 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 3.524.400.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 3.175.360.000 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh 5. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Công ty đã lập dự phòng như trong Thuyết minh 6.1, Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012:

Đơn vị tính: VNĐ

| | Tổng cộng | Không quá hạn và không bị suy giảm | Quá hạn nhưng không bị suy giảm | | | |
|---------------------------------|-----------------|--|---------------------------------|-------------|-------------|-----------------|
| | | | < 90 ngày | 91-180 ngày | 91-180 ngày | > 210 ngày |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | 303.680.070.605 | 78.086.070.539 | | | | 225.594.000.066 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2011 | 355.622.620.151 | 159.109.526.733 | 480.728.000 | - | - | 196.032.365.418 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

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

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

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

Đơn vị tính: VNĐ

| | <i>Bất kỳ thời điểm nào</i> | <i>Dưới 1 năm</i> | <i>Từ 1-5 năm</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 31 tháng 12 năm 2012 | | | | |
| Các khoản vay và nợ | - | 496.607.294.436 | 1.634.000.000.000 | 2.130.607.294.436 |
| Phải trả người bán | 143.901.264.248 | - | - | 143.901.264.248 |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | <u>1.245.570.581.717</u> | <u>434.074.265.107</u> | - | <u>1.679.644.846.824</u> |
| | <u>1.389.471.845.965</u> | <u>930.681.559.543</u> | <u>1.634.000.000.000</u> | <u>3.954.153.405.508</u> |
| 31 tháng 12 năm 2011 | | | | |
| Trái phiếu | - | 1.000.000.000.000 | 700.000.000.000 | 1.700.000.000.000 |
| Phải trả người bán | 64.861.819.430 | - | - | 64.861.819.430 |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | <u>1.369.801.798.558</u> | <u>159.140.277.778</u> | - | <u>1.528.942.076.336</u> |
| | <u>1.434.663.617.988</u> | <u>1.159.140.277.778</u> | <u>700.000.000.000</u> | <u>3.293.803.895.766</u> |

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

Tài sản tài chính

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | | Đơn vị tính: VND |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2011 | | |
| | Nguyên giá | Dự phòng | Nguyên giá | Dự phòng | |
| Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh | 453.980.100.280 | (110.975.637.900) | 453.980.100.280 | (83.712.613.199) | 370.267.487.081 |
| - Cổ phiếu niêm yết | 96.373.600.000 | (60.949.200.000) | 96.373.600.000 | (64.620.000.000) | 31.753.600.000 |
| - Cổ phiếu chưa niêm yết | 357.606.500.280 | (50.026.437.900) | 357.606.500.280 | (19.092.613.199) | 338.513.887.081 |
| Phải thu khách hàng | 256.611.483.674 | (45.746.731.194) | 267.204.476.017 | (6.762.922.144) | 260.441.553.873 |
| Phải thu khác | 99.055.009.381 | - | 98.405.250.610 | - | 98.405.250.610 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 60.214.247.956 | - | 15.131.430.315 | - | 15.131.430.315 |
| Tổng cộng | 869.860.841.291 | (156.722.369.094) | 834.721.257.222 | (90.475.535.343) | 744.245.721.879 |

Nợ phải trả tài chính

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | | Đơn vị tính: VND |
|--------------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|--------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2011 | | |
| | Nguyên giá | Dự phòng | Nguyên giá | Dự phòng | |
| Vay và nợ | 2.130.607.294.436 | - | 1.700.000.000.000 | - | 1.700.000.000.000 |
| Phải trả người bán | 143.901.264.248 | - | 64.861.819.430 | - | 64.861.819.430 |
| Phải trả khác | 1.679.644.846.824 | - | 1.528.942.076.336 | - | 1.528.942.076.336 |
| Tổng cộng | 3.954.153.405.508 | - | 3.293.803.895.766 | - | 3.293.803.895.766 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

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

Ngày 8 tháng 2 năm 2013, Công ty đã ký hợp đồng vay ngắn hạn số 104.13.011.1188.TD với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội. Mục đích của khoản vay này là nhằm thanh toán chi phí đầu tư và phát hành bảo lãnh thanh toán để thi công phần hạ tầng và móng cọc các biệt thự thuộc Lô TT15, TT20, TT21, TT22, TT27, TT27A, TT27B, TT34, TT35, TT143, TT148 tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và các mục đích khác nếu được Ngân hàng chấp thuận. Tổng hạn mức vay theo hợp đồng này là 120 tỷ đồng Việt Nam trong đó dự nợ vay tối đa là 100 tỷ đồng Việt Nam và 20 tỷ đồng Việt Nam là hạn mức bảo lãnh với thời hạn vay là 12 tháng. Gốc vay sẽ thanh toán toàn bộ khi đáo hạn. Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Lãi vay được thanh toán định kỳ 3 tháng. Công ty đã sử dụng quyền khai thác các lô đất TT71, TT72, TT73, TT74, TT75, và TT76 tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích đất là 10.135 m² làm tài sản thế chấp cho hợp đồng vay này.

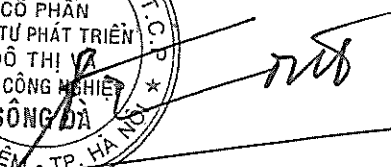
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013