

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

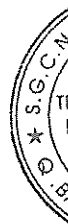
Các báo cáo tài chính riêng

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 Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 76



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 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 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 – Mỹ 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

STP
C
C
ÁCH
.RNE
V
T
Đ

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng 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 Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 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	
Ông Ngô Vĩnh Khương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 8 năm 2012
Ông Ngô Vĩnh Khương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2012

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 Việt đã được Ông Trần Anh Đức ủy quyền ký các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

==
JOU
I NI
ÔNG
HIỆ
T 8
ỆT
I H.
H
==

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 Tổng Giám đốc:

Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

==
SE
/ AN
TY
HI
YC
NA
N
TF
==

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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con được trình bày từ trang 6 đến trang 76 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 31 tháng 3 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần về các vấn đề sau:

- ▶ Công ty chưa thu thập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn nên khoản đầu tư vào công ty này vẫn được trình bày theo phương pháp giá gốc; và
- ▶ Công ty chưa thực hiện tạm tính và nộp thuế cho khoản tiền trả trước của người mua.

Báo cáo kiểm toán cũng 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 – Mễ Trì dựa trên giá trị đầu tư của dự án là 68.520.826.195 đồng Việt Nam.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

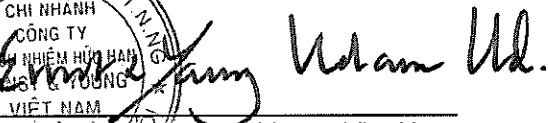
Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất. 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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 số 2.2 của các báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty và các công ty con đã phát sinh khoản lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 với số tiền là 304.541.218.990 đồng Việt Nam và tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty và các công ty con có khoản lỗ lũy kế là 387.671.654.424 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty và các công ty con là 2.255.171.063.732 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 và các công ty con với số tiền là 1.756.599.518.233 đồng Việt Nam. Các thông tin trên và các thông tin khác như được trình bày trong Thuyết minh 2.2 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 và các công ty con. 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.





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



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

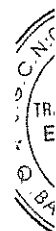
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số đầu năm	Số cuối năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.681.378.071.152	4.319.096.864.977
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	73.695.476.001	41.991.887.016
111	1. Tiền		44.690.382.408	20.283.389.797
112	2. Các khoản tương đương tiền		29.005.093.593	21.708.497.219
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		335.266.945.524	357.640.413.218
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	265.689.172.032	283.821.268.295
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	101.767.277.992	74.637.115.071
135	3. Các khoản phải thu khác	7	10.488.288.192	9.629.375.015
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(42.677.792.692)	(10.447.345.163)
140	III. Hàng tồn kho	8	4.182.806.525.653	3.827.517.286.218
141	1. Hàng tồn kho		4.329.702.275.543	3.827.517.286.218
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(146.895.749.890)	-
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		89.609.123.974	91.947.278.525
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	17.854.632.086	16.309.410.332
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15.960.906.008	11.637.133.633
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	55.793.585.880	64.000.734.560



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		831.853.667.109	877.367.272.499
210	I. Các khoản phải thu dài hạn khác		-	186.798.000
218	1. Phải thu dài hạn khác		-	186.798.000
220	II. Tài sản cố định		237.779.442.751	230.215.241.729
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	82.330.654.458	87.275.393.774
222	Nguyên giá		107.163.758.884	102.598.407.791
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.833.104.426)	(15.323.014.017)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	11.802.982.266	12.082.080.702
228	Nguyên giá		12.419.692.466	12.419.692.466
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(616.710.200)	(337.611.764)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	143.645.806.027	130.857.767.253
240	III. Bất động sản đầu tư	14	3.624.177.562	3.796.757.446
241	1. Nguyên giá		4.314.497.098	4.314.497.098
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(690.319.536)	(517.739.652)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	559.615.542.151	603.489.493.948
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		216.611.079.771	233.174.888.614
258	2. Đầu tư dài hạn khác		453.980.100.280	453.980.100.280
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(110.975.637.900)	(83.665.494.946)
260	V. Tài sản dài hạn khác		30.834.504.645	39.678.981.376
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	15.021.934.262	27.690.016.512
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	12.711.137.383	11.988.964.864
268	3. Tài sản dài hạn khác		3.101.433.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.513.231.738.261	5.196.464.137.476

// D / T / V
 CH / C / V
 V / V / V

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào 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		3.953.569.442.802	3,328,981,643,208
310	I. Nợ ngắn hạn		2.255.171.063.732	2,600,283,361,386
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	507.857.294.436	1.229.901.979.595
312	2. Phải trả người bán	19.1	136.138.196.811	78.997.112.738
313	3. Người mua trả tiền trước	19.2	265.220.382.025	226.159.061.630
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	77.638.993.487	72.008.776.438
315	5. Phải trả người lao động		30.305.201.169	14.019.502.764
316	6. Chi phí phải trả	21	588.243.781.552	419.869.633.481
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	605.195.108.424	469.207.770.785
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác		1.255.868.146	-
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		43.316.237.682	90.119.523.955
330	II. Nợ dài hạn		1.698.398.379.070	728.698.281.822
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.133.613.507	176.190.074
334	2. Vay và nợ dài hạn	23	1.696.787.673.793	727.839.725.863
336	3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	652.634.976
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	24	477.091.770	29.730.909
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.526.377.750.485	1.830.845.412.444
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	1.526.377.750.485	1.830.845.412.444
411	1. Vốn cổ phần		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
414	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
415	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		77.724.805	111.261.936
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	25.6	654.645.992.309	652.483.404.425
418	6. Quỹ dự phòng tài chính	25.6	93.947.354.139	93.554.928.490
419	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	25.6	7.523.041.519	7.885.690.909
420	8. Lỗ lũy kế		(387.671.654.424)	(81.045.165.453)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	26	33.284.544.974	36.637.081.824
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.513.231.738.261	5.196.464.137.476

OC
NH
SNC
HIẾ
T &
ÉT
TH
H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

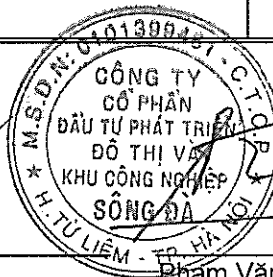
CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)		100	5.378



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	52.959.075.331	143.042.042.519
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(2.277.728.691)	(219.755.553)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	50.681.346.640	142.822.286.966
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(198.102.844.180)	(114.963.263.579)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(147.421.497.540)	27.859.023.387
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	7.784.853.129	5.195.000.313
22	7. Chi phí tài chính	29	(28.728.279.268)	(28.247.455.300)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.026.507.677)	(2.128.244.049)
24	8. Chi phí bán hàng		(3.377.481.489)	(4.038.046.416)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(114.859.805.210)	(70.255.804.155)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(286.602.210.378)	(69.487.282.171)
31	11. Thu nhập khác	30	398.223.327	527.017.338
32	12. Chi phí khác	30	(708.949.109)	(12.948.330.327)
40	13. Lỗ khác	30	(310.725.782)	(12.421.312.989)
45	14. Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	16.1	(16.563.808.843)	(10.915.422.913)
50	15. Tổng lỗ trước thuế		(303.476.745.003)	(92.824.018.073)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1, 32.2	(1.786.646.506)	(7.294.291.242)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	722.172.519	11.988.964.864

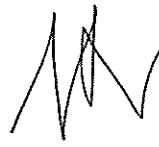
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	18. Lỗ sau thuế TNDN		(304.541.218.990)	(88.129.344.451)
	Trong đó:			
61	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	26	(1.803.631.916)	2.659.130.144
62	Lỗ thuộc về các cổ đông của Công ty		(302.737.587.074)	(90.788.474.595)
70	19. Lãi trên cổ phiếu	34		
	- Lãi cơ bản		(3.057)	(917)
	- Lãi suy giảm		(3.057)	(917)



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 HỢP NHẤT
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		(303.476.745.003)	(92.824.018.073)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11, 12, 14	10.936.655.887	5.649.869.309
03	Các khoản dự phòng		207.692.208.519	30.021.830.505
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		8.508.744.078	5.889.203.295
06	Chi phí lãi vay		2.026.507.677	2.128.244.049
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(74.312.628.842)	(49.134.870.915)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(8.888.238.530)	162.851.815.924
10	Tăng hàng tồn kho		(201.979.474.231)	(296.160.690.055)
11	Tăng các khoản phải trả		245.533.066.487	425.524.611.295
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		18.154.023.898	(12.302.707.893)
13	Tiền lãi vay đã trả		(133.500.000.000)	(89.430.833.333)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(2.874.308.451)	(34.785.156.096)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(47.791.597.476)	(17.766.654.091)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(205.659.157.145)	88.795.514.836
	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		(18.404.115.727)	(177.770.077.808)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		352.822.727	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(19.667.930.280)
26	Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	310.000.000
27	Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.510.776.359	5.026.219.618
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(9.540.516.641)	(192.101.788.470)

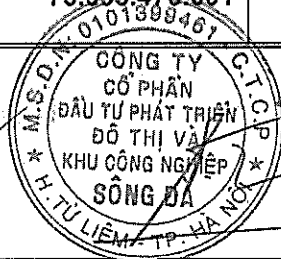
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	18.870.600.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.058.441.422.325	1.482.116.898.318
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(811.538.159.554)	(1.411.648.951.831)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông của công ty mẹ		-	(98.009.979.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		246.903.262.771	(8.671.433.313)
50	Tặng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		31.703.588.985	(111.977.706.947)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		41.991.887.016	153.969.593.963
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	73.695.476.001	41.991.887.016

Nguyễn Tuấn Anh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 kinh doanh tại tầng 15-16-17-18, Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ 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 Tiên 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 A 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 Tiên 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.

11/10
CH
C
ACH
RNS
V
T/
DI

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

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, bảo 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 của Hội đồng Quản trị, 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 Sũ 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 31 tháng 12 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 của Hội đồng Quản trị, 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.

58C
ANH
TY
HỮU
YDL
IAN
NC
TP

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.2 *Cơ sở hoạt động liên tục*

Công ty và các công ty con đã phát sinh lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 với số tiền là 304.541.218.990 đồng Việt Nam dẫn tới khoản lỗ lũy kế của Công ty và các công ty con tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 là 387.671.654.424 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty và các công ty con là 2.255.171.063.732 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 và các công ty con với số tiền là 1.756.599.518.233 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 được 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 và các công ty con 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 – Mỹ 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 hợp nhất 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 38 – Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

HAI NG
HAI NG

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.6 Cơ sở lập các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

ANG
101

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

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 hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh 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 hợp nhất biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất hoặc kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

S. C
*
P.

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

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 chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 và các công ty con 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.

10/01/13
RACH
ERN
T
1/01/13

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

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 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

58
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
TP

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

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.12 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bản cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

3.13 *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 hợp nhất.

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

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

D.T.
HẠN
NG
PH. N.

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

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

3.15 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10" 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 VND 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 hợp nhất.

3.17 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.18 *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 và các công ty con 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 và các công ty con.

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

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

3.18 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi 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 chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Đ
C
N
T
I
B

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

3.20 Ghi nhận giá vốn chuyển nhượng đất và tài sản trên đất/cần hộ

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

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- ▶ 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..).

3.21 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 hợp nhất.

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.

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 hợp nhất, 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 hợp nhất, 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 Thông tư 210 không 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 hợp nhất 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.

85
/NH
TY
HỮU
YOU
AM
NỘI
P :
/

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

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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được điều chỉnh cho các sai sót của các năm trước, cũng như để phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số sau điều chỉnh
131	Phải thu khách hàng	[1]	274.868.614.370	8.952.653.925	283.821.268.295
132	Trả trước cho người bán	[2]	46.756.802.734	27.880.312.337	74.637.115.071
135	Các khoản phải thu khác	[2]	37.541.064.917	(27.911.689.902)	9.629.375.015
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	[3]	(7.263.241.386)	(3.184.103.777)	(10.447.345.163)
141	Hàng tồn kho	[4]	220.049.138.391	3.607.468.147.827	3.827.517.286.218
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	[5]	1.100.458.426	15.208.951.906	16.309.410.332
221	Tài sản cố định hữu hình	[6]	100.781.631.973	(13.506.238.199)	87.275.393.774
222	Nguyên giá		117.571.397.918	(14.972.990.127)	102.598.407.791
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.789.765.945)	1.466.751.928	(15.323.014.017)
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	[4]	3.612.295.909.512	(3.481.438.142.259)	130.857.767.253
252	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	[7]	108.296.569.025	124.878.319.589	233.174.888.614
259	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(83.452.469.244)	(213.025.702)	(83.665.494.946)
261	Chi phí trả trước dài hạn	[8]	25.648.980.398	2.041.036.114	27.690.016.512
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		12.657.790.092	(668.825.228)	11.988.964.864
269	Lợi thế thương mại	[7]	96.773.963.770	(96.773.963.770)	-
311	Vay và nợ ngắn hạn	[9]	209.532.243.496	1.020.369.736.099	1.229.901.979.595
312	Phải trả người bán		78.804.641.471	192.471.267	78.997.112.738
313	Người mua trả tiền trước	[10]	316.501.678.095	(90.342.616.465)	226.159.061.630
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	[11]	77.265.884.428	(5.257.107.990)	72.008.776.438
315	Phải trả người lao động		14.660.008.819	(640.506.055)	14.019.502.764
316	Chi phí phải trả	[12]	200.156.032.298	219.713.601.183	419.869.633.481
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	[13]	263.516.606.405	205.691.164.380	469.207.770.785
333	Phải trả dài hạn khác		197.483.436	(21.293.362)	176.190.074
334	Vay và nợ dài hạn	[9]	1.748.209.461.962	(1.020.369.736.099)	727.839.725.863
336	Dự phòng trợ cấp mất việc làm		36.875.593	615.759.383	652.634.976
338	Doanh thu chưa thực hiện	[10]	156.373.912.727	(156.344.181.818)	29.730.909
412	Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	217.750.000	219.017.196.787
416	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		156.714.306	(45.452.370)	111.261.936
418	Quỹ dự phòng tài chính		93.614.654.202	(59.725.712)	93.554.928.490
420	Lỗi lũy kế	[14]	(70.584.967.775)	(10.460.197.678)	(81.045.165.453)
439	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	[14]	37.163.313.726	(526.231.902)	36.637.081.824

HÀNG
IG

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

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

- [1] Phải thu của khách hàng điều chỉnh tăng với số tiền là 8.952.653.925 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại sau:
- (i) Ghi nhận thêm doanh thu và tăng phải thu tương ứng với số tiền là 6.080.095.759 đồng Việt Nam dựa theo tiến độ công việc đã thỏa thuận của Công ty và các công ty con với khách hàng; và
 - (ii) Tăng phải thu khách hàng và trả trước của người mua với số tiền là 2.872.558.166 đồng Việt Nam do việc điều chỉnh lại việc ghi nhận doanh thu của một số lô đất thuộc dự án CT1, Khu Đô thị mới Bắc Trần Hưng Đạo của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.
- [2] Các khoản phải thu khác được điều chỉnh giảm với số tiền là 27.911.689.902 đồng Việt Nam do Công ty và các công ty con thực hiện điều chỉnh phân loại chủ yếu sau: 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 và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng với tổng số tiền là 27.665.641.070 đồng Việt Nam sang trả trước cho người bán.
- [3] Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tăng với số tiền là 3.184.103.777 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:
- (i) Trích lập dự phòng cho các khoản tạm ứng cho nhân viên với số tiền là 2.903.803.374 đồng Việt Nam; và
 - (ii) Trích lập dự phòng cho các khoản phải thu khác với số tiền là 206.523.706 đồng Việt Nam.
- [4] Hàng tồn kho điều chỉnh tăng với số tiền là 3.607.468.147.827 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại chủ 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 3.481.438.142.259 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 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 tăng trích trước chi 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 do 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 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 – Mễ 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 (Thuyết minh 35); 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.

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

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

- [5] Chi phí trả trước ngắn hạn điều chỉnh tăng với số tiền là 15.208.951.906 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại chủ yếu sau:
- (i) Điều chỉnh tăng chi phí phát triển hạ tầng cho lô đất TH1 và TH2 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ 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 (Thuyết minh 35); và
 - (ii) Ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho khoản tiền trả trước của khách hàng với số tiền là 480.251.666 đồng Việt Nam liên quan đến dự án khu CT1 Bắc Trần Hưng Đạo, Hòa Bình.
- [6] 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 và các công ty con đã điều chỉnh giá trị còn lại của tòa nhà CT1 sang hàng tồn kho và giá trị còn lại của các tòa nhà CT4, CT5, CT6 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì vào chi phí giá vốn trong kỳ 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.
- [7] Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh điều chỉnh tăng với số tiền là 124.878.319.589 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại chủ yếu sau:
- (i) Giảm lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết (Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản & Thương mại Thăng Long) với số tiền là 96.773.963.770 đồng Việt Nam và tăng giá trị đầu tư của Công ty và các công ty con vào công ty liên kết với số tiền tương ứng;
 - (ii) Việc mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản & Thương mại Thăng Long không phát sinh lợi thế thương mại do giá trị hợp lý của công ty này tại ngày mua tương đương với giá trị đầu tư của Công ty và do đó Công ty không phân bổ lợi thế thương mại và đã điều chỉnh hồi tố các điều chỉnh phân bổ lợi thế thương mại với số tiền là 10.752.662.641 đồng Việt Nam; và
 - (iii) Điều chỉnh lại sai sót trong việc kế toán công ty liên kết (Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt) theo phương pháp vốn chủ sở hữu làm tăng phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận của công ty liên kết sau ngày đầu tư với số tiền là 18.223.813.649 đồng Việt Nam do trong năm 2009, Công ty đã ghi nhận phần sở hữu của Công ty trong lỗ từ công ty liên kết này với số tiền là 9.111.451.206 thay vì ghi nhận phần sở hữu của Công ty trong lãi từ công ty này với số tiền là 9.112.362.443.
- [8] Chi phí trả trước dài hạn điều chỉnh tăng với số tiền là 2.041.036.114 đồng Việt Nam do Công ty và các công ty con đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại sau:
- (i) Phân loại chi phí phát hành trái phiếu từ hàng tồn kho sang chi phí trả trước dài hạn với số tiền là 24.933.945.204 đồng Việt Nam; và
 - (ii) Phân loại trả trước tiền sử dụng đất với số tiền là 22.892.909.090 đồng Việt Nam từ trả trước dài hạn sang hàng tồn kho.

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

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

- [9] Vay và nợ ngắn hạn điều chỉnh tăng và vay và nợ dài hạn điều chỉnh giảm với cùng số tiền là 1.020.369.736.099 đồng Việt Nam do Công ty và các công ty con đã phân loại khoản trái phiếu ngắn hạn đã phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME với số tiền là 500 tỷ đồng Việt Nam, 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 tỷ đồng Việt Nam và đồng thời phân loại lại một số khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả sang vay ngắn hạn.
- [10] Người mua trả tiền trước điều chỉnh giảm với số tiền là 90.342.616.465 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện phân loại chủ yếu sau:
- (i) 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; và
 - (ii) Phân loại các khoản tiền trả trước với tổng số tiền là 246.644.980.101 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.
- [11] Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước điều chỉnh giảm với số tiền là 5.257.107.990 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố chủ yếu sau:
- (i) Ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính đối với khoản trả trước của khách hàng với số tiền 28.262.580 đồng Việt Nam;
 - (ii) Điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp do các điều chỉnh hồi tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của các năm trước với số tiền là 5.285.370.570 đồng Việt Nam.
- [12] Chi phí phải trả điều chỉnh tăng với số tiền là 219.713.601.183 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố và phân loại chủ yếu 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 của Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của Công ty và các công ty con với số tiền là 172.119.485.867 đồng Việt Nam;
 - (ii) Ghi nhận trích trước chi phí lãi vay phải trả của Công ty Cổ phần Sudico An Khánh cho các khoản vay của công ty này với số tiền là 4.044.444.444 đồng Việt Nam; và;
 - (iii) Phân loại từ phải trả, phải nộp ngắn hạn khác với số tiền là 40.680.723.084 đồng Việt Nam cho các chi phí trích trước đối với khối lượng xây dựng cơ bản hoàn thành của Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh sang chi phí phải trả và đồng thời phân loại chi phí lãi vay trích trước với số tiền là 1.169.847.941 đồng Việt Nam từ phải trả phải nộp ngắn hạn khác sang chi phí phải trả.

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

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 giảm với số tiền là 205.691.164.380 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại chủ yếu sau:

- (i) Phân loại lại một số chi phí phải trả cho khu Đô thị Nam An Khánh từ phải trả, phải nộp khác sang chi phí trả trước với số tiền là 40.042.537.161 đồng Việt Nam; và
- (ii) Ghi tăng với số tiền là 246.644.980.101 đồng Việt Nam như trình bày trong điểm [10(ii)].

[14] 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 10.460.197.678 đồng Việt Nam và phần ảnh hưởng vào lợi ích cổ đông thiểu số là 526.231.902 đồng Việt Nam.

Một số dữ liệu tương ứng trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đã được điều chỉnh cho các sai sót phát sinh trong năm trước. 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>
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	[1]	139.762.866.804	3.279.175.715	143.042.042.519
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	[1]	139.543.111.251	3.279.175.715	142.822.286.966
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	[2]	(107.882.771.241)	(7.080.492.338)	(114.963.263.579)
20	Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.660.340.010	(3.801.316.623)	27.859.023.387
21	Doanh thu hoạt động tài chính		5.349.431.779	(154.431.466)	5.195.000.313
22	Chi phí tài chính		(27.578.215.442)	(669.239.858)	(28.247.455.300)
23	- Chi phí lãi vay		(1.593.083.333)	(535.160.716)	(2.128.244.049)
24	Chi phí bán hàng		(4.320.566.345)	282.519.929	(4.038.046.416)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	[3]	(75.286.503.561)	5.030.699.406	(70.255.804.155)
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(70.175.513.559)	688.231.388	(69.487.282.171)
31	Thu nhập khác		27.000.000	500.017.338	527.017.338
32	Chi phí khác	[4]	(117.262.542)	(12.831.067.785)	(12.948.330.327)
40	Lỗ khác		(90.262.542)	(12.331.050.447)	(12.421.312.989)
45	Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	[5]	(14.186.462.421)	3.271.039.508	(10.915.422.913)
50	Tổng lỗ trước thuế		(84.452.238.522)	(8.371.779.551)	(92.824.018.073)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	[6]	(7.604.112.063)	309.820.821	(7.294.291.242)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		12.591.790.092	(602.825.228)	11.988.964.864
60	Lỗ sau thuế TNDN		(79.464.560.493)	(8.664.783.958)	(88.129.344.451)
	<i>Trong đó:</i>				
61	<i>Lợi ích của các cổ đông thiểu số</i>		3.000.670.739	(341.540.595)	2.659.130.144
62	<i>Lỗ thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</i>		(82.465.231.232)	(8.323.243.363)	(90.788.474.595)

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

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

- [1] Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ điều chỉnh tăng với số tiền là 3.279.175.715 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:
- (i) Doanh thu điều chỉnh tăng 8.082.525.098 đồng Việt Nam do Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu cho dự án Thanh Hóa trên cơ sở đã có nghiệm thu hoàn thành trong năm 2011;
 - (ii) Doanh thu của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình tăng 344.411.105 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện thực hiện ghi nhận tăng doanh thu theo giá trị toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đã bán trong năm 2011; và
 - (iii) Ghi giảm doanh thu và giá vốn tương ứng cho dịch vụ cung cấp giữa Công ty và các công ty con với cùng số tiền là 5.147.760.488 đồng Việt Nam.
- [2] Chi phí giá vốn điều chỉnh giảm 7.080.492.338 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:
- (i) 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;
 - (ii) Chi phí giá vốn điều chỉnh tăng tương ứng doanh thu hợp đồng 1/2000 ghi nhận tăng với số tiền là 8.082.525.098 đồng Việt Nam;
 - (iii) Chi phí giá vốn điều chỉnh giảm 232.624.964 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chi phí giá vốn hàng bán cho phần diện tích đất đã bán đối với Khu CT1 - DA Khu Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo; và
 - (iv) Ghi giảm doanh thu, chi phí giá vốn [1(iii)] cho dịch vụ cung cấp giữa Công ty và các công ty con với số tiền là 5.147.760.488 đồng Việt Nam.
- [3] Chi phí quản lý điều chỉnh tăng 5.030.699.406 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện điều chỉnh hồi tố sau:
- (i) Ghi giảm chi phí khấu hao của giá trị xây dựng của tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT5 và CT6 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì với số tiền là 458.583.864 đồng Việt Nam;
 - (ii) Điều chỉnh tăng trích lập trợ cấp thôi việc theo các quy định hiện hành với số tiền là 53.958.750 đồng Việt Nam;
 - (iii) Điều chỉnh tăng trích lập chi phí dự phòng cho các khoản tạm ứng lâu ngày cho nhân viên với số tiền là 3.266.248.673 đồng Việt Nam;
 - (iv) 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;
 - (v) Điều chỉnh tăng chi phí quản lý với số tiền 567.302.700 đồng Việt Nam do Công ty điều chỉnh giảm vốn hóa và tăng chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2011;
 - (vi) Trích lập chi phí lưu kho cho dây chuyền sản xuất gạch tại cảng Hải Phòng với số tiền là 1.309.887.000 đồng Việt Nam;
 - (vii) Như trình bày ở điểm [6(ii)] Công ty đã xác định việc mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản & Thương mại Thăng Long không phát sinh lợi thế thương mại do giá trị hợp lý của công ty này tại ngày mua tương đương với giá trị đầu tư của Công ty và do đó Công ty không phải phân bổ lợi thế thương mại và đã điều chỉnh hồi tố các điều chỉnh phân bổ lợi thế thương mại với số tiền là 10.752.662.641 đồng Việt Nam; và
 - (viii) Các điều chỉnh khác giảm chi phí quản lý là 1.149.998.585 đồng Việt Nam.

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

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

- [4] Chi phí khác tăng 12.831.067.785 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện điều chỉnh hồi tố sau:
- (i) Điều chỉnh tăng chi phí khác số tiền là 757.390.000 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh phân loại khoản tiền phạt chậm trả tiền thuê đất từ xây dựng cơ bản dở dang thành chi phí; và
 - (ii) Điều chỉnh tăng chi phí khác số tiền là 12.073.677.785 đồng Việt Nam sau khi điều chỉnh ghi giảm giá trị thuộc dự án Khách sạn Sông Đà Hạ Long.
- [5] Phần lãi lỗ từ công ty liên doanh, liên kết điều chỉnh giảm với số tiền là 3.271.039.508 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện ghi nhận phần lỗ giảm tương ứng của công ty liên kết cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.
- [6] Chi phí thuế thu nhập điều chỉnh giảm với số tiền là 309.820.821 đồng Việt Nam do ảnh hưởng của các điều chỉnh vào kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty trong Công ty và các công ty con.

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	767.271.695	2.862.459.621
Tiền gửi ngân hàng (*)	43.923.110.713	17.420.930.176
Các khoản tương đương tiền (**)	29.005.093.593	21.708.497.219
TỔNG CỘNG	<u>73.695.476.001</u>	<u>41.991.887.016</u>

(*) 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; khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hòa Bình có thời hạn dưới 3 tháng với lãi suất 9%/năm và khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội, Chi nhánh Mỹ Đình với lãi suất 11%/năm.

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

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

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	257.374.059.418	275.272.227.895
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh 33)	8.315.112.614	8.549.040.400
TỔNG CỘNG	<u>265.689.172.032</u>	<u>283.821.268.295</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>215.695.766.708</i>	<i>22.839.805.985</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì (*)</i>	<i>34.258.013.600</i>	<i>219.070.757.165</i>
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	<i>15.735.391.724</i>	<i>41.910.705.145</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (**)	(42.677.792.692)	(10.447.345.163)

(*) 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 6.826.514.212 đồng Việt Nam được trích lập cho các khoản tạm ứng như trình bày trong Thuyết minh 10 (31 tháng 12 năm 2011: 2.092.073.337 đồng Việt Nam).

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Trả trước cho người bán	100.067.365.492	73.408.193.571
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 33)	1.699.912.500	1.228.921.500
TỔNG CỘNG	<u>101.767.277.992</u>	<u>74.637.115.071</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm (Trình bày lại)
Tạm ứng cho nhân viên	1.337.518.873	253.468.641
Lãi vay phải thu từ Tổng Công ty Sông Đà	3.956.250.000	3.956.250.000
Phải thu tiền điện từ các đơn vị thi công phục vụ các dự án Mỹ Trì - Mỹ Đình	476.586.393	542.776.044
Phải thu khác	4.717.932.926	4.876.880.330
TỔNG CỘNG	10.488.288.192	9.629.375.015
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	6.532.038.192	9.629.375.015
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh 33)</i>	3.956.250.000	-

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm (Trình bày lại)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.329.250.792.110	3.827.112.647.351
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	2.221.798.255.018	1.744.083.651.895
<i>Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng</i>	1.108.529.817.830	1.108.511.476.012
<i>Dự án Khu Đô thị mới Văn La - Văn Khê</i>	437.187.410.747	428.209.972.881
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	164.929.219.557	171.011.601.635
<i>Dự án Khu Đô thị mới Tiến Xuân</i>	136.082.212.701	129.722.746.113
<i>Dự án Khu Đô thị Long Tân – Nhơn Trạch, Đồng Nai</i>	91.747.742.430	87.747.095.979
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng</i>	89.896.603.716	84.417.153.116
<i>Dự án Khu Đô thị Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình</i>	31.242.461.497	25.310.703.344
<i>Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam</i>	16.212.494.079	18.293.947.455
<i>Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo</i>	8.109.505.101	2.509.709.269
<i>Dự án CT1 – Dự án Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo</i>	7.709.114.182	10.933.746.794
<i>Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình</i>	4.408.975.318	1.680.137.106
<i>Dự án Nhà số 1 - Kim Chung - Đống Anh - Hà Nội</i>	2.640.557.026	2.823.779.390
<i>Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai</i>	773.280.977	773.280.977
<i>Các dự án khác</i>	7.983.141.931	11.083.645.385
Hàng hóa bất động sản	329.164.292	329.164.292
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	122.319.141	75.474.575
TỔNG CỘNG	4.329.702.275.543	3.827.517.286.218
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(146.895.749.890)	-

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh 18 và 23, 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 khoanh 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.

(*) Trong năm 2010, Công ty đã mua lại 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 thu nhập doanh nghiệp tạm trích trên phần ứng trước của khách hàng	78.900.100	480.251.666
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.527	14.728.700.240
Công cụ, dụng cụ	702.325.163	515.628.865
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	604.299.296	584.829.561
TỔNG CỘNG	17.854.632.086	16.309.410.332

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

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

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	55.793.585.880	62.073.026.721
Đặt cọc	-	1.927.707.839
TỔNG CỘNG	<u>55.793.585.880</u>	<u>64.000.734.560</u>

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty và các công ty con đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 6.826.514.212 đồng Việt Nam đối với số dư tạm ứng nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 2.092.073.337 đồng Việt Nam).

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

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VNĐ
Nguyên giá:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	78.639.025.742	1.080.978.714	17.339.385.700	5.324.756.447	214.261.188	102.598.407.791
- Mua trong năm	37.805.000	162.727.273	-	461.129.415	973.808.183	1.635.469.871
- Đầu tư XDCB hoàn thành	3.980.607.082	-	-	-	-	3.980.607.082
- Thanh lý, nhượng bán	(284.395.178)	-	(618.346.500)	(147.984.182)	-	(1.050.725.860)
Số cuối năm	82.373.042.646	1.243.705.987	16.721.039.200	5.637.901.680	1.188.069.371	107.163.758.884
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	249.986.652	2.196.832.056	2.347.813.396	135.944.870	4.930.576.974
Giá trị hao mòn:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	2.385.204.146	701.291.909	8.256.841.328	3.816.892.459	162.784.175	15.323.014.017
- Khấu hao trong năm	7.104.649.840	117.244.096	2.292.063.387	819.292.325	151.727.919	10.484.977.567
- Thanh lý, nhượng bán	(208.556.476)	-	(618.346.500)	(147.984.182)	-	(974.887.158)
Số cuối năm	9.281.297.510	818.536.005	9.930.558.215	4.488.200.602	314.512.094	24.833.104.426
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm (Trình bày lại)	76.253.821.596	379.686.805	9.082.544.372	1.507.863.988	51.477.013	87.275.393.774
Số cuối năm	73.091.745.136	425.169.982	6.790.480.985	1.149.701.078	873.557.277	82.330.654.458

(*) 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.

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>TSCĐ vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	12.342.512.466	53.180.000	24.000.000	12.419.692.466
- Mua trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	12.342.512.466	53.180.000	24.000.000	12.419.692.466
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	53.180.000	-	53.180.000
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	271.098.444	53.180.000	13.333.320	337.611.764
Khấu trừ trong năm	271.098.444	-	7.999.992	279.098.436
Số cuối năm	542.196.888	53.180.000	21.333.312	616.710.200
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	12.071.414.022	-	10.666.680	12.082.080.702
Số cuối năm	11.800.315.578	-	2.666.688	11.802.982.266

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Dự án Khách sạn Sông Đà (*)	27.961.950.454	26.076.076.912
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng (*)	13.649.638.084	9.710.461.361
Dự án Nhà điều hành dịch vụ	-	1.441.244.545
Bãi tập Golf CX1	204.133.521	149.988.521
Nhà máy gạch (**)	101.824.284.032	93.479.995.914
<i>Chi phí xây dựng</i>	52.988.991.512	44.644.703.394
<i>Dây chuyền sản xuất gạch</i>	48.835.292.520	48.835.292.520
Dự án khác	5.799.936	-
TỔNG CỘNG	143.645.806.027	130.857.767.253

(*) Dự án Khu Sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng và Khách sạn Sông Đà do Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long là chủ đầu tư.

(**) Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là chủ đầu tư. Dự án được thực hiện tại khu công nghiệp Lương Sơn, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Dây chuyền sản xuất gạch phục vụ cho Nhà máy gạch đang lưu tại cảng Hải Phòng. Dây chuyền sản xuất gạch và nhà máy gạch này đang được thế chấp cho các hợp đồng vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Thuyết minh 23).

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: VNĐ
Nhà cửa*

Nguyên giá:

Số đầu năm	4.314.497.098
- Tăng trong năm	-
Số cuối năm	<u>4.314.497.098</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	517.739.652
- Tăng trong năm	172.579.884
- Giảm trong năm	-
Số cuối năm	<u>690.319.536</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>3.796.757.446</u>
Số cuối năm	<u>3.624.177.562</u>

Bất động sản đầu tư là 2 tòa nhà biệt thự Khu C thuộc Dự án Khách sạn Sông Đà Hạ Long đang được Công ty và các công ty con sử dụng để cho thuê hoạt động. Công ty và các công ty con chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Công ty và các công ty con đã vốn hóa các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng để đầu tư phát triển các dự án của Công ty và các công ty con bao gồm Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng, Nhà máy gạch. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được 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 kỳ đầu tư xây dựng.

// 01
 // 02
 // 03
 // 04
 // 05
 // 06
 // 07
 // 08
 // 09
 // 10
 // 11
 // 12
 // 13
 // 14
 // 15
 // 16
 // 17
 // 18
 // 19
 // 20
 // 21
 // 22
 // 23
 // 24
 // 25
 // 26
 // 27
 // 28
 // 29
 // 30
 // 31
 // 32
 // 33
 // 34
 // 35
 // 36
 // 37
 // 38
 // 39
 // 40
 // 41
 // 42
 // 43
 // 44
 // 45
 // 46
 // 47
 // 48
 // 49
 // 50
 // 51
 // 52
 // 53
 // 54
 // 55
 // 56
 // 57
 // 58
 // 59
 // 60
 // 61
 // 62
 // 63
 // 64
 // 65
 // 66
 // 67
 // 68
 // 69
 // 70
 // 71
 // 72
 // 73
 // 74
 // 75
 // 76
 // 77
 // 78
 // 79
 // 80
 // 81
 // 82
 // 83
 // 84
 // 85
 // 86
 // 87
 // 88
 // 89
 // 90
 // 91
 // 92
 // 93
 // 94
 // 95
 // 96
 // 97
 // 98
 // 99
 // 100

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm (Trình bày lại)
Đầu tư vào các công ty liên kết	16.1	216.611.079.771	233.174.888.614
Đầu tư dài hạn khác	16.2	453.980.100.280	453.980.100.280
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(110.975.637.900)	(83.665.494.946)
TỔNG CỘNG		559.615.542.151	603.489.493.948

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
			Số cổ phần	VNĐ	Số cổ phần	VNĐ
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	(i)	29,3%	313.091	3.154.064.806	313.091	3.414.037.894
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	(ii)	22,2%	3.000.000	23.230.384.406	3.000.000	30.921.528.364
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	8.890.684.376	1.079.494	11.419.370.621
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(v)	22,5%	600.000	3.491.116.162	600.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	(vi)	30%	735.000	108.237.869.221	735.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	(vii)	32,99%	1.000.000	10.059.138.788	1.000.000	10.015.698.107
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	(viii)	47,5%	4.420.000	39.547.822.012	4.420.000	41.404.253.628
TỔNG CỘNG				216.611.079.771		233.174.888.614

(*) 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 16.1) 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.

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

B09-DN/HN

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN
16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

			Đơn vị tính: VNĐ					
Giá trị đầu tư:	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty Cổ phần phân gạch nhẹ Phúc Sơn	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Đô thị & Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Tài chính Dầu khí	Tổng cộng
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	3.130.906.433	60.713.529.313	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	44.200.000.000	20.000.000.000	269.716.002.157
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.130.906.433	60.713.529.313	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	44.200.000.000	20.000.000.000	269.716.002.157
Phản ứng kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:								
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	283.131.461	921.528.364	624.430.621	-	(4.876.626.411)	(2.795.746.372)	-	(5.827.584.230)
- Phần lỗ sau khi mua công ty liên kết	(259.973.088)	(7.691.143.958)	(2.528.686.245)	(2.508.883.838)	(1.762.130.779)	(1.856.431.616)	-	(16.563.808.843)
- Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	23.158.373	(6.769.615.594)	(1.904.255.624)	(2.508.883.838)	(6.638.757.190)	(4.652.177.988)	-	(22.391.393.073)
Phản bổ lợi thể thương mại								
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	-	(30.713.529.313)	-	-	-	-	-	(30.713.529.313)
- Phản bổ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	(30.713.529.313)	-	-	-	-	-	(30.713.529.313)
Giá trị còn lại								
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	3.414.037.894	30.921.528.364	11.419.370.621	6.000.000.000	110.000.000.000	41.404.253.628	20.000.000.000	233.174.888.614
Số dư cuối năm	3.154.064.806	23.230.384.406	8.890.684.376	3.491.116.162	108.237.869.221	39.547.822.012	20.000.000.000	216.611.079.771

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

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

16.1 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 – Mễ 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 Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

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

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

16.1 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 & 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.

11/3/2013 10:51:11 AM

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

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

16.2 Đầu tư dài hạn khác

	31 tháng 12 năm 2012		31 tháng 12 năm 2011	
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VNĐ	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VNĐ
Các khoản đầu tư		453.980.100.280		453.980.100.280
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 và phát triển Điện Tây Bắc	7,50%	27.200.000.000	7,50%	27.200.000.000
Liên danh 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 dài hạn		(110.975.637.900)		(83.665.494.946)

(*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	13.509.260.273	24.933.945.205
Chi phí thương hiệu Sông Đà (*)	791.666.643	1.291.666.647
Công cụ, dụng cụ	194.272.634	315.577.658
Chi phí trả trước dài hạn khác	526.734.712	1.148.827.002
TỔNG CỘNG	<u>15.021.934.262</u>	<u>27.690.016.512</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.

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Vay ngắn hạn	282.500.000.000	700.000.000.000
Trong đó:		
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	200.000.000.000
Trái phiếu phát hành	282.500.000.000	500.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh 23) (*)	225.357.294.436	529.901.979.595
Trong đó:		
Vay ngân hàng	55.357.294.436	29.901.979.595
Trái phiếu phát hành	170.000.000.000	500.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>507.857.294.436</u>	<u>1.229.901.979.595</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 23).

Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty và các công ty con 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 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 – 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Phải trả ngắn hạn người bán

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	123.474.174.223	77.490.553.925
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh 33)	12.664.022.588	1.506.558.813
TỔNG CỘNG	136.138.196.811	78.997.112.738

19.2 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	265.220.382.025	224.389.061.630
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 33)	-	1.770.000.000
TỔNG CỘNG	265.220.382.025	226.159.061.630

Trong đó:

<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>4.296.360.000</i>	<i>4.296.360.000</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>50.000.000.000</i>
<i>Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình Mễ Trì</i>	<i>191.926.373.331</i>	<i>156.302.363.636</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>18.997.648.694</i>	<i>15.560.337.994</i>

Người mua trả tiền trước là khoản tiền góp vốn của khách hàng cho mục đích tiến hành xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Công ty bao gồm Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị mới Văn La – Văn Khê, Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng và các dự án khác của Công ty và các công ty con.

20. 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	1.223.140.189	1.395.482.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 32)	67.151.581.388	68.568.895.951
Thuế thu nhập cá nhân	9.052.136.625	1.889.048.678
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	212.135.285	155.349.290
TỔNG CỘNG	77.638.993.487	72.008.776.438

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Chi phí lãi vay phải trả	436.628.695.612	167.118.631.576
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	111.736.012.321	172.119.485.867
Chi phí xây dựng trích trước	28.419.028.432	77.374.941.897
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trích trước chi phí hoàn thiện khối văn phòng</i>	<i>12.018.230.466</i>	<i>17.298.228.375</i>
<i>Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>6.454.304.885</i>	<i>-</i>
<i>Trích trước chi phí khu CT1</i>	<i>3.684.765.468</i>	<i>-</i>
<i>Trích trước chi phí hoàn thiện HH3</i>	<i>3.555.633.828</i>	<i>15.335.826.155</i>
<i>Công trình xây dựng TT1</i>	<i>1.317.852.687</i>	<i>3.071.716.929</i>
<i>Chi phí xây dựng dự án Thanh Hóa</i>	<i>969.404.734</i>	<i>969.404.734</i>
<i>Chi phí xây dựng dự án An Khánh mở rộng</i>	<i>-</i>	<i>40.042.537.161</i>
<i>Chi phí xây dựng các dự án khác</i>	<i>418.836.364</i>	<i>657.228.543</i>
Chi phí thuê văn phòng	7.769.892.772	1.517.767.000
Chi phí bảo trì	399.045.629	619.636.732
Các khoản khác	3.291.106.786	1.119.170.409
TỔNG CỘNG	<u>588.243.781.552</u>	<u>419.869.633.481</u>

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

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của nhà đầu tư (*)	170.165.852.200	172.725.852.200
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị mới An Khánh của nhà đầu tư (*)	159.325.106.500	74.256.175.001
Cổ tức phải trả (**)	148.562.910.000	148.562.910.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh 33)	27.290.500.000	-
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 phí ủy thác đầu tư	20.493.944.000	20.493.944.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (****)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả công nhân viên	12.420.495.939	1.124.016.718
Phải trả lương công nhân viên Công ty	9.400.153.663	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Mỹ Đình - Mỹ 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
Bảo hiểm xã hội	3.493.888.438	831.728.988
Kinh phí công đoàn	2.587.668.339	1.769.979.931
Bảo hiểm y tế	699.336.258	31.084.200
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	470.000.888	1.295.297.949
Trích trước dự án khác	531.728.371	-
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án An Khánh mở rộng	-	1.517.378.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	9.710.305.514	6.555.079.846
TỔNG CỘNG	605.195.108.424	469.207.770.785

(*) 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.

(**) Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-DHĐCĐ 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 16.1).

(****) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ 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.

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

23. 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		
Vay dài hạn ngân hàng	1.052.144.968.229	57.741.705.458
Trái phiếu phát hành	870.000.000.000	1.200.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.922.144.968.229	1.257.741.705.458
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18)</i>	225.357.294.436	529.901.979.595
<i>Nợ dài hạn</i>	1.696.787.673.793	727.839.725.863

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

B09-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

23.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Số dư VNĐ	Lãi suất	Thanh toán lãi và gốc vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hải Việt Nam	3107MSBDD/2012/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
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả		-			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt A	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
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả		44.107.294.436			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	868/HĐTD/TH-PN/TCB-SUDICO	48.959.936.093	10,25%/ năm	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng	Tài sản hình thành từ vốn vay: đây chuyển sản xuất gạch
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả		-			
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	111/2010/HĐTD ĐT-NHPT SGD1	25.077.737.700	9,6%/ năm	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng	Tài sản hình thành từ vốn vay: đây chuyển sản xuất gạch
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả		11.250.000.000			
TỔNG CỘNG		1.052.144.968.229			

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

B09-DN/HN

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

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con 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 (*)	<u>170.000</u>	<u>1.000.000</u>	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 khi thanh lý quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khoản 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
TỔNG CỘNG		<u>870.000</u>				

(*) 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.

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Doanh thu chưa thực hiện của hợp đồng thuê	<u>477.091.770</u>	<u>29.730.909</u>
TỔNG CỘNG	<u>477.091.770</u>	<u>29.730.909</u>

==
Ji
11
ÔN
41
T
H
7
==

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

B09-DN/HN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
Năm trước									
Số đầu năm theo các báo cáo trước đây	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	-	471.984.865.526	70.706.451.838	9.649.090.909	463.441.139.066	2.173.419.089.476
- Ảnh hưởng của trình bày lại	-	-	-	-	-	-	-	4.117.976.423	4.117.976.423
Số đầu năm sau khi trình bày lại	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	-	471.984.865.526	70.706.451.838	9.649.090.909	467.559.115.489	2.177.537.065.899
- Giảm do hợp nhất	-	217.750.000	-	-	-	-	-	(387.193.273)	(387.193.273)
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	217.750.000	217.750.000
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(90.788.474.595)	(90.788.474.595)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(197.181.015.652)	(197.181.015.652)
- Trích các quỹ	-	-	-	-	180.498.538.899	22.848.476.652	-	(258.081.352.551)	(54.734.337.000)
- Giảm khác	-	-	-	111.261.936	-	-	(1.763.400.000)	(2.166.244.871)	(3.818.382.935)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	111.261.936	652.483.404.425	93.554.928.490	7.885.690.909	(81.045.165.453)	1.830.845.412.444
Năm nay									
Số đầu năm theo các báo cáo trước đây	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	111.261.936	652.483.404.425	93.554.928.490	7.885.690.909	(70.584.967.775)	1.841.305.610.122
- Ảnh hưởng của trình bày lại	-	-	-	-	-	-	-	(10.460.197.678)	(10.460.197.678)
Số đầu năm sau khi trình bày lại	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	111.261.936	652.483.404.425	93.554.928.490	7.885.690.909	(81.045.165.453)	1.830.845.412.444
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(302.737.587.074)	(302.737.587.074)
- Trích quỹ	-	-	-	-	2.162.587.884	392.425.649	-	(3.543.324.736)	(988.311.203)
- Giảm khác	-	-	-	(33.537.131)	-	-	(362.649.390)	(345.577.161)	(741.763.682)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	654.645.992.309	93.947.354.139	7.523.041.519	(387.671.654.424)	1.526.377.750.485

Đơn vị tính: VNĐ

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VNĐ					
	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	36.300.750	-	363.007.500.000	36.300.750	-
Vốn góp của các cổ đồng khác	636.992.500.000	63.699.250	-	636.992.500.000	63.699.250	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	-	-	219.017.196.787	-	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(958.060)	-	(61.161.904.650)	(958.060)	-
TỔNG CỘNG	1.157.855.292.137	99.041.940	-	1.157.855.292.137	99.041.940	-

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	196.533.249.800

25.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-	98.009.979.800
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	98.009.979.800
Cổ tức cho năm 2009	-	50.039.640.000
Cổ tức cho năm 2010	-	47.970.339.800

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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 đã phát hành				
và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty và				
các công ty con nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
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).

25.6 Quỹ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư và phát triển	654.645.992.309	652.483.404.425
Quỹ dự phòng tài chính	93.947.354.139	93.554.928.490
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.885.690.909
TỔNG CỘNG	756.116.387.967	753.924.023.824

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

B09-DN/HN

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

26. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ

	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico	Đơn vị tính: VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	33.716.600.000
Thặng dư vốn	-	-	117.250.000	-	117.250.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	31.751.889	31.751.889
Quý đầu tư và phát triển	-	247.085.050	1.088.227.044	-	1.335.312.094
Quý dự phòng tài chính	-	120.244.153	177.389.190	-	297.633.343
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	(4.277.181)	1.472.964.073	340.900.370	(4.023.589.614)	(2.214.002.352)
	162.322.819	9.190.293.276	19.223.766.604	4.708.162.275	33.284.544.974
Phản lãi/(lỗ) cho năm tài chính kết thúc kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	(4.369.523)	1.972.452.534	(1.512.604.974)	(2.259.109.953)	(1.803.631.916)
	(4.369.523)	1.972.452.534	(1.512.604.974)	(2.259.109.953)	(1.803.631.916)

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Tổng doanh thu	52.959.075.331	143.042.042.519
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	23.632.087.371	98.199.938.810
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	29.326.987.960	44.842.103.709
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.277.728.691)	(219.755.553)
Doanh thu thuần	50.681.346.640	142.822.286.966
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần cung cấp sản phẩm, hàng hóa</i>	21.785.405.171	98.199.938.810
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	28.895.941.469	44.622.348.156

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.496.989.740	3.144.420.926
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.281.091.000	1.881.798.692
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.772.389	168.780.695
TỔNG CỘNG	7.784.853.129	5.195.000.313

28. 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	18.203.543.636	8.956.964.996
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.224.632.612	33.660.389.621
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	30.897.342.878	68.363.064.902
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	444.916.591	71.908.285
Điều chỉnh giá vốn Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	666.351.518	3.910.935.775
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	144.666.056.945	-
TỔNG CỘNG	198.102.844.180	114.963.263.579

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay	2.026.507.677	2.128.244.049
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	26.456.396.571	25.975.958.891
Chi phí tài chính khác	245.375.020	143.252.360
TỔNG CỘNG	28.728.279.268	28.247.455.300

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

30. 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	398.223.327	527.017.338
Thu thanh lý tài sản	352.822.727	5.000.000
Thu nhập khác	45.400.600	522.017.338
Chi phí khác	708.949.109	12.948.330.327
Chi phí xây dựng dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long	-	12.073.677.785
Chi phí khác	708.949.109	874.652.542
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>(310.725.782)</u>	<u>(12.421.312.989)</u>

31. 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	526.004.150.005	635.387.164.337
Chi phí nhân công	55.953.601.775	65.278.992.068
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10.764.076.003	4.077.444.657
Trích lập dự phòng	173.194.179.954	1.704.094.166
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.841.869.552	34.456.286.519
Chi phí khác	23.476.192.024	22.980.185.962
TỔNG CỘNG	<u>819.234.069.313</u>	<u>763.884.167.709</u>

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Thuế suất TNDN cho Công ty và các công ty con là 25 % lợi nhuận chịu thuế.

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.786.646.506	7.294.291.242
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(722.172.519)	(11.988.964.864)
TỔNG CỘNG	<u>1.064.473.987</u>	<u>(4.694.673.622)</u>

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 mẹ và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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	(303.476.745.003)	(92.824.018.073)
Các điều chỉnh giảm lỗ theo kế toán	(18.119.208.326)	46.963.052.851
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản phạt	64.341.067	2.233.497.152
Thay đổi trong dự phòng phải thu khó đòi vượt hạn mức của thuế	2.433.018.138	2.993.774.123
Thay đổi dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.229.692.945	-
Lỗ từ công ty liên kết	16.563.808.843	10.915.422.913
Doanh thu chưa thực hiện	1.836.745.531	62.345.145.752
Tăng trợ cấp thôi việc làm phải trả	468.619.061	180.474.550
Các khoản điều chỉnh tăng khác	261.255.711	12.557.584
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(37.777.598.622)	(29.741.525.115)
Cổ tức được chia	(4.199.091.000)	(1.976.294.108)
Lỗ nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	(321.595.953.329)	(45.860.965.222)
Lỗ chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	(321.595.953.329)	(45.860.965.222)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	1.786.646.506	7.294.291.242
Thuế TNDN phải trả đầu năm	68.568.895.951	91.524.851.725
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước (Điều chỉnh)/tạm trích thuế TNDN trên phần trả trước của khách hàng	(315.292.618)	4.441.648.980
Thuế TNDN đã trả trong năm	(14.360.000)	93.260.100
	(2.874.308.451)	(34.785.156.096)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	67.151.581.388	68.568.895.951

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lãi chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng góp vốn giữa Công ty và các công ty con	11.988.964.864	11.988.964.864	-	11.988.964.864
Dự phòng trợ cấp thôi việc	102.249.283	-	102.249.283	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	619.923.236	-	619.923.236	-
	12.711.137.383	11.988.964.864		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			722.172.519	11.988.964.864

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 394.660.108.892 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2011: 66.636.175.683 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2012</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2012</i>
2010 (1)	2015	816.535.258	-	-	816.535.258
2011 (1)	2016	65.819.640.425	-	-	65.819.640.425
2012 (1)	2017	328.023.933.209	-	-	328.023.933.209
TỔNG CỘNG		394.660.108.892	-	-	394.660.108.892

(1) Lỗ tính thuế ước tính theo tạm tính thuế của Công ty mẹ và các công ty con 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 và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 394.660.108.892 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

33. 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 và các công ty con:

STT	Tên công ty/cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
3	Tổng Công ty Sông Đà Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và	Cổ đồng Công ty liên kết
4	Thương mại Thăng Long	
5	Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
6	Lưu Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
7	Đặng Thế Đô	Phó Tổng Giám đốc
8	Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc
9	Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VNĐ Giá trị
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 và các công ty con bán hàng/cho thuê cho các bên liên quan theo mức giá bán/thuê niêm yết thông thường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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>Phải thu/ (Phải trả)</i>
		<i>Nội dung nghiệp vụ</i>
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh 6.1)</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios Phí quản lý dịch vụ	242.035.200 173.256.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Cho thuê Kios	2.839.636.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất có cơ sở hạ tầng Khu Đô thị Nam An Khánh	3.206.000.000
Ông Ngô Vĩnh Khương	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	946.762.000
Ông Trần Đình Trụ	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	469.197.000
Ông Lưu Ngọc Dũng	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	438.225.614
		<u>8.315.112.614</u>
<i>Trả trước cho người bán (Thuyết minh 6.2)</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	1.233.475.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Chi phí xây dựng	466.437.000
		<u>1.699.912.500</u>
<i>Các khoản phải thu khác (Thuyết minh 7)</i>		
Tổng công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	3.956.250.000
		<u>3.956.250.000</u>
<i>Phải trả người bán (Thuyết minh 19.1)</i>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Thi công xây lắp	(6.229.018.865)
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Thi công xây lắp	(4.039.601.021)
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	(1.166.264.248)
Công ty Cổ phần tư vấn Sông Đà	Thẩm tra thiết kế	(762.937.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Phí phát hành trái phiếu	(325.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải trả tiền thưởng	(141.201.454)
		<u>(12.664.022.588)</u>

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

33. 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>		
Các khoản phải trả khác (Thuyết minh 22)		
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	(24.730.500.000)
	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	(2.560.000.000)
		<u>(27.290.500.000)</u>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty và các công ty con

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	14.150.278.736	13.457.167.088	
TỔNG CỘNG	<u>14.150.278.736</u>	<u>13.457.167.088</u>	

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(302.737.587.074)	(90.788.474.595)
Lợi tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	(302.737.587.074)	(90.788.474.595)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	99.041.940	99.041.940
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	99.041.940	99.041.940

35. 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 18 và 23, 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 – thành phố 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.

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết liên quan đến chuyển nhượng cổ phần

Như trình bày trong Thuyết minh 16 và 22, 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-UB ngày 19 tháng 5 năm 2004 và quyết định số 20/2004/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, Công ty và các công ty con 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, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty và các công ty con đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (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 và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản 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	178.456.046.888	266.215.879.579
Dự án Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng	982.132.200	588.686.000
Dự án Khu Đô thị Văn La, Văn Khê	4.934.348.494	8.839.033.517
Dự án Khu Dân cư Long Tân	295.863.559.000	159.387.322.588
Dự án Nhà máy gạch Lương Sơn, Hòa Bình	-	32.235.255.248
Dự án Khu Đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	-	2.865.386.750
Dự án Khu Đô thị mới Châu Giang "Green Pearl" thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	-	9.493.095.624
Dự án Tiến Xuân	3.054.120.000	2.940.258.900
Dự án Sân tập Golf CX1	-	776.431.973
Dự án Sông Đà – Hạ Long	148.019.455.216	148.019.455.216
Dự án Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng	240.679.385.749	240.679.385.749
TỔNG CỘNG	871.989.047.547	872.040.191.144

Bảo lãnh

Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền khai, 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 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 33).

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

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 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	4.139.094.127	3.818.967.455
Trên 1 – 5 năm	<u>11.150.093.976</u>	<u>5.673.458.545</u>
TỔNG CỘNG	<u>15.289.188.103</u>	<u>9.492.426.000</u>

Cam kết góp vốn

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 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 và các công ty con liên quan đến phần vốn góp của Công ty và các công ty con trong các đơn vị liên doanh và phần mà Công ty và các công ty con 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	<u>168.000.000.000</u>	<u>168.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>168.000.000.000</u>	<u>168.000.000.000</u>

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con. Công ty và các công ty con 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 và các công ty con. Công ty và các công ty con không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con. Công ty và các công ty con đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty và các công ty con để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty và các công ty con 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 Tổng Giám đốc giả định rằng:

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

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 và các công ty con chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty và các công ty con. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty và các công ty con nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty và các công ty con 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 các công ty con và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá ngoại tệ hối đoái. Công ty và các công ty con 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 và các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh 2.4. Công ty và các công ty con quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con là 31.753.600.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 40.075.400.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế của Công ty và các công ty con sẽ giảm khoảng 3.175.360.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 4.007.540.000 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 sau thuế của Công ty và các công ty con sẽ tăng lên khoảng 3.175.360.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 4.007.540.000 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Công ty và các công ty con thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con theo chính sách của Công ty và các công ty con. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con đã lập dự phòng như trong Thuyết minh 6.1. Ban Tổng 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: VND

	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
31 tháng 12 năm 2012	240.326.181.744	45.221.878.327	335.921.999	38.280.000	- 194.730.101.418
31 tháng 12 năm 2011	285.095.371.484	88.582.278.066	480.728.000	-	- 196.032.365.418

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

36. 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 và các công ty con gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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	-	507.857.294.436	1.696.787.673.793	2.204.644.968.229
Phải trả người bán	136.138.196.811	-	-	136.138.196.811
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.066.655.444.464	-	-	1.066.655.444.464
	1.202.793.641.275	507.857.294.436	1.696.787.673.793	3.407.438.609.504
31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	-	1.229.901.979.595	727.839.725.863	1.957.741.705.458
Phải trả người bán	78.997.112.738	-	-	78.997.112.738
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	714.500.022.854	-	-	714.500.022.854
	793.497.135.592	1.229.901.979.595	727.839.725.863	2.751.238.841.050

Tài sản đảm bảo

Công ty và các công ty con 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.

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

B09-DN/HN

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

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

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

	Giá trị ghi số				Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính						
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)	343.004.462.380	370.267.487.081
- Cổ phiếu niêm yết	96.373.600.000	(60.949.200.000)	96.373.600.000	(64.620.000.000)	35.424.400.000	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)	307.580.062.380	338.513.887.081
Phải thu khách hàng	265.699.172.032	(42.677.792.692)	283.821.268.295	(10.447.345.163)	223.011.379.340	273.373.923.132
Phải thu khác	10.488.288.192	-	9.629.375.015	-	10.488.288.192	9.629.375.015
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	203.307.930.280	-	203.307.930.280	-	203.307.930.280	203.307.930.280
Tiền và các khoản tương đương tiền	73.695.476.001	-	41.991.887.016	-	73.695.476.001	41.991.887.016
Tổng cộng	1.007.160.966.785	(153.653.430.592)	992.730.560.886	(94.159.958.362)	853.507.536.193	898.570.602.524
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	2.204.644.968.229		1.957.741.705.458		2.204.644.968.229	1.957.741.705.458
Phải trả người bán	136.138.196.811		78.997.112.738		136.138.196.811	78.997.112.738
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.066.655.444.464		714.500.022.854		1.066.655.444.464	714.500.022.854
Tổng cộng	3.407.438.609.504		2.751.238.841.050		3.407.438.609.504	2.751.238.841.050

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

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 thuế tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

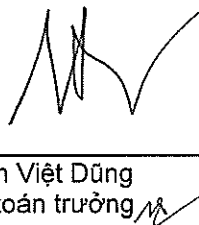
38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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.

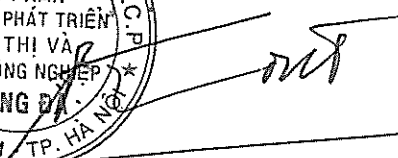
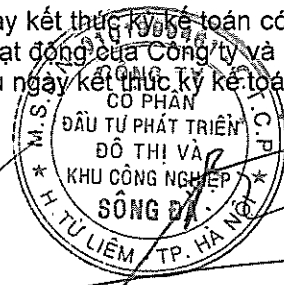
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Nguyễn Tuấn Anh
Người lập



Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2013