C.TY CP ĐT PT ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ
Tầng 15-16-17-18, tòa nhà HH3, KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN - HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Theo quyết định 15/2006/QĐ-BTC)

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	**100**		**4.844.016.664.180**	**4.681.378.071.152**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	*110*	4	**94.261.285.013**	**73.695.476.001**
1. Tiền	111		91.261.285.013	44.690.382.408
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	29.005.093.593
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	*120*	5	-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		67.070.600.000	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(67.070.600.000)	
III. Các khoản phải thu	*130*		**302.585.324.491**	**335.266.945.524**
1. Phải thu khách hàng	131	6.1	324.087.023.845	265.689.172.032
2. Trả trước cho người bán	132	6.2	76.718.240.243	101.757.277.992
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	
5. Các khoản phải thu khác	138	7	8.598.637.700	10.488.288.192
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	6.1	(106.818.577.297)	(42.677.792.692)
IV. Hàng tồn kho	*140*	8	**4.366.283.701.851**	**4.182.806.525.653**
1. Hàng tồn kho	141		4.513.179.451.741	4.329.702.275.543
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(146.895.749.890)	(146.895.749.890)
V. Tài sản ngắn hạn khác	*150*		**80.886.352.825**	**89.609.123.974**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	17.266.082.232	17.854.632.086
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.038.363.811	15.960.906.008
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.155.719.524	
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	10	54.426.187.258	55.793.585.880
B. Tài sản dài hạn	**200**		**762.539.625.494**	**831.853 667.109**
I. Các khoản phải thu dài hạn	*210*		-	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	
4. Phải thu dài hạn khác	214		-	
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	
II. Tài sản cố định	*220*		**250.966.802.802**	**237.779.442.751**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	71.432.216.897	82.330.654.458
- Nguyên giá	222		102.196.744.664	107.163.758.884
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.764.527.767)	(24.833.104.426)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	11.529.217.134	11.802.982.266
- Nguyên giá	228		12.395.692.466	12.419.692.466
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(866.475.332)	(616.710.200)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	**168.005.368.771**	**143.645.806.027**
III. Bất động sản đầu tư	*240*	14	**3.451.597.678**	**3.624.177.562**
- Nguyên giá	241		4.314.497.098	4.314.497.098
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(862.899.420)	(690.319.536)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	*250*	15	**488.441.117.371**	**559.615.542.151**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		216.611.079.771	216.611.079.771
3. Đầu tư dài hạn khác	258		359.551.570.000	453.980.100.280
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(87.721.532.400)	(110.975.637.900)
V. Tài sản dài hạn khác	*260*		**19.680.107.643**	**30.834.504.645**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	7.088.619.392	15.621.934.262
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		12.591.088.251	12.711.137.383
3. Tài sản dài hạn khác	268		400.000	3.101.433.000
VI. Lợi thế thương mại	*269*		-	
Tổng cộng tài sản	**250**		**5.606.556.289.674**	**5.513.231.738.261**

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	**300**		**3.972.589.828.432**	**3.953.569.442.802**
I. Nợ ngắn hạn	*310*		**2.439.805.491.886**	**2.255.171.063.732**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	17	566.696.943.861	507.857.294.436
2. Phải trả người bán	312	18.1	124.994.665.410	136.138.196.811
3. Người mua trả tiền trước	313	18.2	272.515.844.883	265.220.382.025
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	102.499.987.549	77.638.993.487
5. Phải trả công nhân viên	315		26.435.305.557	30.305.201.169
6. Chi phí phải trả	316	20	808.256.943.057	588.243.781.552
7. Phải trả nội bộ	317		-	
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	21	497.463.047.518	605.195.108.424
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	1.255.868.146
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		40.942.754.051	43.316.237.682
II. Nợ dài hạn	*330*		**1.532.784.336.546**	**1.698.398.379.070**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	
3. Phải trả dài hạn khác	333		1.320.536.279	1.133.613.507
4. Vay và nợ dài hạn	334	22	1.531.211.269.794	1.696.787.673.793
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	23	252.530.473	477.091.770
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	
B. Vốn chủ sở hữu	**400**		**1.601.044.983.611**	**1.526.377.750.485**
I. Vốn chủ sở hữu	*410*		**1.601.044.983.611**	**1.526.377.750.485**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		219.017.196.787	219.017.196.787
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		77.724.805	77.724.805
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	24	654.796.052.759	654.645.992.309
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	24	94.024.008.391	93.947.354.139
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	24	7.523.041.519	7.523.041.519
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(313.231.136.000)	(387.671.654.424)
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	*430*		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	
C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	**439**	25	**32.921.477.631**	**33.284.544.974**
Tổng cộng Nguồn vốn	**430**		**5.606.556.289.674**	**5.513.231.738.261**

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2014

LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Trần Anh Đức

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

CÔNG TY CP ĐTPTĐT & KCN SÔNG ĐÀ

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

STT	DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	QUÝ IV		LUỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	419.988.905.358	31.039.123.202	633.239.304.131	52.959.075.331
2	*Các khoản giảm trừ (4+5+6+7)*	*3*	*128.010.607*	*228.706.089*	*574.672.187*	*2.277.728.691*
	- Chiết khấu thương mại	4	-		-	
	- Giảm giá hàng bán	5	-		*151.775.215*	
	- giá trị hàng bán bị trả lại	6	-		-	
	- Thuế TTĐB, thuế xuất khẩu phải nộp	7	128.010.607	228.706.089	422.896.972	2.277.728.691
3	*Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (1-3)*	10	419.860.894.751	30.810.417.113	632.664.631.944	50.681.346.640
4	*Giá vốn hàng bán*	11	273.981.025.854	170.960.526.378	374.310.976.259	198.102.844.180
5	*Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(10-11)*	20	145.879.868.897	(140.150.109.265)	258.353.655.685	(147.421.497.540)
6	*Doanh thu hoạt động tài chính*	21	874.229.561	952.720.192	2.788.734.521	7.784.853.129
7	*Chi phí tài chính*	22	26.488.632.764	(3.554.508.916)	42.052.173.153	28.728.279.268
	Trong đó: Lãi vay phải trả	23	-	*216.257*	*816.271.702*	*2.026.507.677*
8	*Chi phí bán hàng*	24	2.717.231.736	812.572.782	5.686.464.883	3.377.481.489
9	*Chi phí quản lý doanh nghiệp*	25	71.305.585.240	37.765.200.578	131.112.616.046	114.859.805.210
10	*Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh*	30	46.242.648.718	(174.220.653.517)	82.291.136.124	(286.602.210.378)
11	*Thu nhập khác*	31	492.620.556	45.000.600	938.383.637	398.223.327
12	*Chi phí khác*	32	444.446.722	11.556.001	620.486.690	708.949.109
13	*Lợi nhuận khác (31-32)*	40	48.173.834	33.444.599	317.896.947	(310.725.782)
14	*Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh*	45	(6.723.589.908)		(7.590.457.615)	(16.5o3.808.843)
15	*Tổng lợi nhuận trước thuế(30+40+45)*	50	39.567.232.644	(174.187.208.918)	75.018.575.456	(303.476.745.003)
16	*Chi phí thuế thu nhập hiện hành*	51	1.020.041.939	882.217.042	1.085.228.929	1.786.646.506
17	*Chi phí thuế thu nhập hoãn lại*	52	1.079.166.321		2.517.842.105	(722.172.519)
18	*Lợi nhuận sau thuế (50-51-52)*	60	37.468.024.384	(175.069.425.960)	71.415.504.422	(304.541.218.990)
19	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số*	61	931.858.338	790.375.569	898.522.412	(1.803.631.916)
20	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty Mẹ (60-61)*	62	36.536.166.046	(175.859.801.529)	70.516.982.010	(302.737.587.074)
21	*Lãi cơ bản trên cổ phiếu*	70	369	(1.026)	712	(3.057)

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2014

LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Trần Anh Đức

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

CÔNG TY CP ĐTPT ĐÔ THỊ & KCN SÔNG ĐÀ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	...		
1. Tổng lợi nhuận trước thuế	**...**	**75.018.575.456**	**(303.476.745.003)**
2. Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	...	10.417.749.239	10.936.655.887
3. Các khoản dự phòng	...	102.105.763.332	207.692.208.519
4, Chênh lệch tỷ giá hối đoái	...	0	0
5. Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định	...	4.803.484.190	8.508.744.078
6. Chi phí lãi vay		2.846.109.573	2.026.507.677
8. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**...**	**195.191.681.790**	**(74.312.628.842)**
9. Tăng các khoản phải thu	...	(20.547.073.360)	(8.888.238.530)
10. Tăng hàng tồn kho		142.849.610.239	(201.979.474.231)
11. Tăng các khoản phải trả		23.474.515.621	245.533.066.487
12. Tăng chi phí trả trước		9.482.262.306	18.154.023.898
13. Tiền lãi vay đã trả		(205.926.114.513)	(133.500.000.000)
14. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.720.557.597)	(2.874.308.451)
16. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.659.334.696)	(47.791.597.476)
20. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	...	**138.144.989.790**	**(205.659.157.145)**
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	...		
21. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dàI hạn khác	...	(18.345.411.225)	(18.404.115.727)
22. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	...	0	352.822.727
25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	...	27.357.930.280	0
26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	...	0	0
27. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	...	2.786.973.425	8.510.776.359
30. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	...	**11.799.492.480**	**(9.540.516.641)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính	...		
31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		0	0
33. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	...	58.138.657.400	1.058.441.422.325
34. Tiền chi trả nợ gốc vay	...	(187.517.330.658)	(811.538.159.554)
36. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	...	0	0
40. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	...	**(129.378.673.258)**	**246.903.262.771**
50. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	...	**20.565.809.012**	**31.703.588.985**
60. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	...	**73.695.476.001**	**41.991.887.016**
70. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		94.261.285.013	73.695.476.001

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Trần Anh Đức

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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.

Hoạt động chính 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 – Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

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

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

Công ty có 8 công ty con, bao gồm:

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *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.

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV bao gồm báo cáo tài chính quý IV của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Các báo cáo tài chính quý IV 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 quý IV giữa các đơn vị trong cùng Công ty, 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 được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV 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 quý IV.

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 quý IV 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 2012 và các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến 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.

Địa chỉ: Tầng 15-16-17-18, toà nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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 01 tháng 01 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 quý III.

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 là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất quý IV hoặc kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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 quý IV khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao và 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV 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 quý IV 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 quý IV và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

- 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.

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 quý IV. 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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV 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 quý IV phản ánh phần sở hữu của Công ty 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 quý IV và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. 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 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 quý IV.

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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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 01 tháng 01 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất quý IV.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

- *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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

3.21 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 quý IV.

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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

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

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

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

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 quý IV, 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 quý IV, 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, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

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 quý IV, 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 quý IV, 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.

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 có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 quý IV 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.

4. Tiền

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	1.490.673.641	767.271.695
Tiền gửi ngân hàng	89.770.611.372	43.923.110.713
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	29.005.093.593
Tổng cộng	**94.261.285.013**	**73.695.476.001**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

5. Các khoản đầu tư ngắn hạn

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
Các khoản đầu tư ngắn hạn		***67.070.600.000***		***0***
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	6.707.060	67.070.600.000	-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn		(67.070.600.000)	-	-
Tổng cộng	**6.707.060**	-	-	-

6. Phải thu của khách hàng

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	316.918.753.445	257.374.059.418
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	7.168.270.400	8.315.112.614
Tổng cộng	**324.087.023.845**	**265.689.172.032**
Trong đó:		
- Dự án KĐT Nam An Khánh	272.744.822.251	215.695.766.708
- Dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	27.599.499.587	34.258.013.600
- Các dự án và phải thu thương mại khác	23.742.702.007	15.735.391.724
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(106.818.577.297)	(42.677.792.692)

6.2 Trả trước cho người bán

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trả trước cho người bán	75.998.240.243	100.067.365.492
Trả trước cho các bên liên quan	720.000.000	1.699.912.500
Tổng cộng	**76.718.240.243**	**101.767.277.992**

7. Các khoản phải thu khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng cho nhân viên		1.337.518.873
Lãi vay và các khoản khác phải thu từ Tổng Công ty Sông Đà	4.156.250.000	3.956.250.000
Tiền điện thi công phục vụ Dự án Mễ Trì - Mỹ Đình	458.549.795	476.586.393
Phải thu khác	3.983.837.905	4.717.932.926
Tổng cộng	**8.598.637.700**	**10.488.288.192**

8. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.512.942.539.840	4.329.250.792.110
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	*2.343.834.200.598*	*2.221.798.255.018*
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	*90.169.893.870*	*89.896.603.716*
Dự án CT1-Dự án khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*2.394.838.735*	*7.709.114.182*
Dự án KĐTM Tiến Xuân	*139.270.304.617*	*136.082.212.701*
Dự án nhà số 1 - Kim Chung - Đông Anh	*2.365.421.127*	*2.640.557.026*
Dự án khu đô thị Long Tân - Nhơn Trạch, Đồng Nai	*131.924.282.841*	*91.747.742.430*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

Dự án khu đô thị Vĩnh Thanh - Nhơn Trạch, Đồng Nai	*1.947.499.159*	*773.280.977*
Dự án KĐT Thịnh Lang - Hòa Bình	*6.495.281.399*	*4.408.975.318*
Dự án mở rộng phía Đông KDC Bắc đường Trần Hưng Đạo	*14.496.682.165*	*8.109.505.101*
Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam	*20.849.099.419*	*16.212.494.079*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*166.505.753.990*	*164.929.219.557*
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	*1.108.529.817.830*	*1.108.529.817.830*
Dự án Khu Đô thị Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	*32.261.896.770*	*31.242.461.497*
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	*442.245.698.334*	*437.187.410.747*
Các dự án khác	*9.651.868.986*	*7.983.141.931*
Hàng hóa bất động sản	-	329.164.292
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	236.911.901	122.319.141
Tổng cộng	**4.513.179.451.741**	**4.329.702.275.543**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(146.895.749.890)	(146.895.749.890)

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế TNDN tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của khách hàng	78.900.100	78.900.100
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.527	16.469.107.527
Công cụ, dụng cụ		702.325.163
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	718.074.605	604.299.296
Cộng	**17.266.082.232**	**17.854.632.086**

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

10. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng cho nhân viên	54.426.187.258	55.793.585.880
Tổng cộng	**54.426.187.258**	**55.793.585.880**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2013

11. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2013	**82.373.042.646**	**1.243.705.987**	**16.721.039.200**	**5.637.901.680**	**1.188.069.371**	**107.163.758.884**
Mua trong kỳ	54.853.182	89.400.000	1.523.252.739	194.944.590	105.363.636	**1.967.814.147**
Đầu tư XDCB hoàn thành		-	-	-	-	-
Tăng khác	-		-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-		-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.697.504.071)	-	-	**(2.697.504.071)**
Giảm khác	-	(209.792.926)	(601.504.016)	(3.094.551.913)	(331.475.441)	**(4.237.324.296)**
Số dư ngày 31/12/2013	**82.427.895.828**	**1.123.313.061**	**14.945.283.852**	**2.738.294.357**	**961.957.566**	**102.196.744.664**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư ngày 01/01/2013	**9.281.297.510**	**818.536.005**	**9.930.558.215**	**4.488.200.602**	**314.512.094**	**24.833.104.426**
Khấu hao trong kỳ	7.199.276.135	87.877.335	2.026.769.106	420.152.633	261.329.015	**9.995.404.224**
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(763.054.167)	-	-	**(763.054.167)**
Giảm khác	-	(104.135.177)	(509.062.693)	(2.434.425.260)	(253.303.586)	**(3.300.926.716)**
Số dư ngày 31/12/2013	**16.480.573.645**	**802.278.163**	**10.685.210.461**	**2.473.927.975**	**322.537.523**	**30.764.527.767**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2013	**73.091.745.136**	**425.169.982**	**6.790.480.985**	**1.149.701.078**	**873.557.277**	**82.330.654.458**
Tại ngày 31/12/2013	**65.947.322.183**	**321.034.898**	**4.260.073.391**	**264.366.382**	**639.420.043**	**71.432.216.897**

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ 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 2013, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

12. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính VND

Chỉ tiêu	Website phần mềm	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2013	53.180.000	12.342.512.466	24.000.000	12.419.692.466
Số dư ngày 31/12/2013	53.180.000	12.342.512.466		12.395.692.466
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư ngày 01/01/2013	53.180.000	542.196.888	21.333.312	616.710.200
Khấu hao trong kỳ		271.098.444	2.666.688	273.765.132
Giảm khác			(24.000.000)	(24.000.000)
Số dư ngày 31/12/2013	53.180.000	813.295.332	-	866.475.332
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2013	-	**11.800.315.578**	**2.666.688**	**11.802.982.266**
Tại ngày 31/12/2013	-	**11.529.217.134**	-	**11.529.217.134**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long	29.071.352.453	27.961.950.454
Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vừng	15.880.908.726	13.649.638.084
Bãi tập Golf CX1	26.965.793	204.133.521
Nhà máy gạch (*)	115.424.892.007	101.824.284.032
Chi phí xây dựng	*66.589.599.487*	*52.988.991.512*
Dây chuyền sản xuất gạch	*48.835.292.520*	*48.835.292.520*
Các dự án khác	7.601.249.792	5.799.936
Tổng cộng	**168.005.368.771**	**143.645.806.027**

(*) 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.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, dây chuyền sản xuất gạch phục vụ cho nhà máy gạch đã được vận chuyển về địa điểm nhà máy tại Lương Sơn - Hoà Bình. Dây chuyền sản xuất gạch và nhà máy gạch này đang được thế chấp cho các hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam.

14. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Vào ngày 01/01/2013	4.314.497.098
- Tăng trong kỳ	
Vào ngày 31/12/2013	4.314.497.098
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 01/01/2013	690.319.536
- Tăng trong kỳ	172.579.884

Địa chỉ: Tầng 15-16-17-18, toà nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

- Giảm trong kỳ	
Vào ngày 31/12/2013	862.899.420
Giá trị còn lại	
Vào ngày 01/01/2013	3.624.177.562
Vào ngày 31/12/2013	3.451.597.678

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 sử dụng để cho thuê hoạt động.

15. Các khoản đầu tư dài hạn	**Thuyết minh**	**31/12/2013 VND**	**01/01/2013 VND**
Đầu tư vào Công ty liên kết	14.1	216.611.079.771	216.611.079.771
Đầu tư dài hạn khác	14.2	359.551.570.000	453.980.100.280
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(87.721.532.400)	(110.975.637.900)
Tổng cộng		**488.441.117.371**	**559.615.542.151**

15.1 Đầu tư vào Cty liên kết	**31/12/2013**		**01/01/2013**	
	Số lượng (cổ phiếu)	**Giá trị (VND)**	**Số lượng (cổ phiếu)**	**Giá trị (VND)**
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	313.091	3.154.064.806	313.091	3.154.064.806
Công ty CP chứng khoán Sao Việt	3.000.000	23.230.384.406	3.000.000	23.230.384.406
Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí (*)	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Sông Đà 19	1.079.494	8.890.684.376	1.079.494	8.890.684.376
Công ty gạch nhẹ Phúc Sơn	600.000	3.491.116.162	600.000	3.491.116.162
Công ty CP Đầu tư Bất động sản và thương mại Thăng Long	735.000	108.237.869.221	735.000	108.237.869.221
Công ty CP xây dựng Sudico	780.000	10.059.138.788	780.000	10.059.138.788
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung	4.420.000	39.547.822.012	4.420.000	39.547.822.012
Tổng cộng		**216.611.079.771**		**216.611.079.771**

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

Địa chỉ: Tầng 15-16-17-18, toà nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, xã Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

15.2 Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
Các khoản đầu tư dài hạn khác		***359.551.570.000***		***453.980.100.280***
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long			6.707.060	67.070.600.000
Công ty Cổ phần Phát triển hiệp hội Công thương thành phố Hà Nội	75.497	834.970.000	75.497	834.970.000
Công ty Cổ phần PVI - Invest	600.000	6.000.000.000	600.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	1.964.000	19.640.000.000	1.964.000	19.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas đô thị	750.000	7.500.000.000	750.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển điện Tây Bắc	2.720.000	27.200.000.000	2.720.000	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	880.000	8.800.000.000	880.000	8.800.000.000
Công ty Cổ phần phát triển Cao su Tân Biên (*)			200.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	500.000	7.500.000.000	500.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Waseco	1.320.000	42.933.600.000	1.320.000	42.933.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare - Invest	1.000.000	10.000.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	720.000	7.200.000.000	720.000	7.200.000.000
Quỹ đầu tư năng động VFA	2.000.000	20.300.000.000	2.000.000	20.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	1.566.200	23.493.000.000	1.566.200	23.493.000.000
Liên danh Cantus Cam Ranh Resort & Spa (**)	-	-	-	25.157.930.280
Công ty Cổ phần SPM (***)	-	168.150.000.000	-	168.150.000.000
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 dài hạn		**(87.721.532.400)**		**(110.975.637.900)**

(*) Đến ngày 31/12/2013 đã thực hiện thoái vốn tại Công ty Cổ phần phát triển Cao su Tân Biên với số tiền là 2.200.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

(**) 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. Ngày 26/3/2013 đã thực hiện thoái vốn tại dự án này với số tiền nhận được là 22.900.789.940 đồng.

(***) 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.

16. Chi phí trả trước dài hạn	**31/12/2013**	**01/01/2013**
Chi phí phát hành trái phiếu	5.399.260.272	13.509.260.273
Giá trị Thương hiệu Sông Đà (*)	291.666.639	791.666.643
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.397.692.481	721.007.346
Tổng cộng	**7.088.619.392**	**15.021.934.262**

(*) 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.

17. Vay và nợ ngắn hạn	**31/12/2013**	**01/01/2013**
Vay ngắn hạn	280.869.724.055	282.500.000.000
Trong đó:		
Vay ngắn hạn ngân hàng		
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	*280.869.724.055*	*282.500.000.000*
Nợ dài hạn đến hạn trả	285.827.219.806	225.357.294.436
Tổng cộng	**566.696.943.861**	**507.857.294.436**

18. Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

18.1 Phải trả người bán	**31/12/2013**	**01/01/2013**
Phải trả ngắn hạn cho người bán	112.987.916.509	123.474.174.223
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	12.006.748.901	12.664.022.588
Tổng cộng	**124.994.665.410**	**136.138.196.811**

18.2 Người mua trả tiền trước	**31/12/2013 VND**	**01/01/2013 VND**
Người mua trả tiền trước	272.515.844.883	265.220.382.025
Các bên liên quan trả tiền trước		
Tổng cộng	**272.515.844.883**	**265.220.382.025**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

Trong đó		
Dự án KĐT Nam An Khánh	15.197.168.500	4.296.360.000
Dự án KĐT Hòa Hải - Đà Nẵng	50.000.000.000	50.000.000.000
Tòa nhà HH3 dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	192.885.145.936	191.926.373.331
Các dự án khác	14.433.530.447	18.997.648.694

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 Mỹ Đình - Mễ Trì, Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng và các dự án khác của Công ty.

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	28.084.760.708	1.223.140.189
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.738.388.669	67.151.581.388
Thuế thu nhập cá nhân	9.736.622.482	9.052.136.625
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	940.215.690	212.135.285
Tổng cộng	**102.499.987.549**	**77.638.993.487**

20. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trích trước lãi vay phải trả	565.319.542.856	436.628.695.612
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã ghi nhận cho dự án KĐT Nam An Khánh	199.101.434.527	111.736.012.321
Trích trước chi phí xây dựng	24.239.716.331	28.419.028.432
Trong đó		
- Trích trước chi phí hoàn thiện khối văn phòng của tòa nhà HH3	*12.021.800.466*	*12.018.230.466*
- Trích trước chi phí hoàn thiện khối cho thuê của tòa nhà HH3	*273.883.415*	*3.555.633.828*
- Trích trước công trình xây dựng khu TT1	*1.317.852.687*	*1.317.852.687*
- Trích trước công trình xây dựng tầng 1+2 tòa nhà CT1	*1.601.385.468*	*3.684.765.468*
- Trích trước chi phí xây dựng dự án Nam An Khánh	8.139.544.197	*6.454.304.885*
- Trích trước chi phí xây dựng dự án Thanh Hóa	*885.250.098*	*969.404.734*
- Chi phí xây dựng các dự án khác		*418.836.364*
Chi phí thuê văn phòng	648.911.950	7.769.892.772
Chi phí bảo trì		399.045.629
Các khoản khác	18.947.337.393	3.291.106.786
Tổng cộng	**808.256.943.057**	**588.243.781.552**

21. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	150.512.910.000	148.562.910.000
Phải trả ngân sách thành phố (**)	13.084.244.056	13.084.244.056
Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (***)	24.000.000.000	24.000.000.000
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11.522.700.000	12.420.495.939
Tiền hợp tác đầu tư dự án KĐT Nam An Khánh	81.709.659.000	159.325.106.500
Tiền hợp tác đầu tư dự án KĐT Văn La - Văn Khê	172.550.852.200	170.165.852.200
Phải trả các bên liên quan	66.700.000	27.290.500.000
Kinh phí công đoàn	3.018.166.133	2.587.668.339
Tiền đền bù GPMB dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	1.727.582.198	1.727.582.198

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

Tiền đền bù GPMB khu Đồng Me	1.231.392.060	1.231.392.060
Tiền đền bù GPMB dự án Nam An Khánh	956.894.000	-
Phải trả ủy thác đầu tư	-	20.493.944.000
Trích trước các dự án khác	-	531.728.371
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	470.000.888
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.081.947.871	23.303.683.873
Tổng cộng	**497.463.047.518**	**605.195.108.424**

(*) Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông. Còn lại 1.950.000.000 đồng phải trả cổ tức cho cổ đông tại Cty CP SUDICO DV.

(**) 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.

(***) 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.

22. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trái phiếu phát hành - NH Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (*)	700.000.000.000	700.000.000.000
Ngân hàng phát triển Việt Nam	13.827.737.700	13.827.737.700
Vay dài hạn NH Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	55.317.385.012	48.959.936.093
Vay dài hạn NH TMCP Hàng Hải - CN Đống Đa	550.000.000.000	550.000.000.000
Vay dài hạn NH TMCP Việt Á	180.000.000.000	384.000.000.000
Nợ dài hạn khác	32.066.147.082	
Tổng cộng	**1.531.211.269.794**	**1.696.787.673.793**

(*) Phát hành trái phiếu theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 012011/TCB-SJS ngày 01/09/2011 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để triển khai dự án Nam An Khánh. Thời hạn của trái phiếu là 3 năm, lãi suất 22,5% một năm (6 tháng điều chỉnh 1 lần). Các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất thả nổi theo lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng (niêm yết) của Hội sở Techcombank cộng theo mức phí 6%/năm.

23. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng	252.530.473	477.091.770
Tổng cộng	**252.530.473**	**477.091.770**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2013

24. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần đã phát hành	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	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	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Số dư tại ngày 01/01/2012	**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**
- Tăng vốn trong năm trước		-	-	-			-	-	-
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-				(302.737.587.074)	**(302.737.587.074)**
- Lợi ích cổ đông thiểu số								-	-
- Chia cổ tức năm trước	-	-					-	-	-
- Trích các quỹ năm trước	-	-	-	-	2.162.587.884	392.425.649		(3.543.324.736)	**(988.311.203)**
- Tăng, giảm khác trong năm	-	-	-	(33.537.131)			(362.649.390)	(345.577.161)	**(741.763.682)**
Số dư tại ngày 31/12/2012	**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**
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-			-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-				75.018.575.456	**75.018.575.456**
- Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-				898.522.412	**898.522.412**
- Trích các quỹ năm nay	-	-	-	-	153.308.506	76.654.252		(748.765.516)	**(518.802.758)**
- Giảm khác trong năm nay	-	-	-		(3.248.056)		-	(727.813.928)	**(731.061.984)**
Số dư tại ngày 31/12/2013	**1.000.000.000.000**	**219.017.196.787**	**(61.161.904.650)**	**77.724.805**	**654.796.052.759**	**94.024.008.391**	**7.523.041.519**	**(313.231.136.000)**	**1.601.044.983.611**

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/2/2013 VND	01/01/2013 VND
- Vốn đầu tư của Tập đoàn Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000
- Vốn đầu tư của các đối tượng khác	636.992.500.000	636.992.500.000
Cộng	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 958.060 cổ phiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**
Vốn góp đầu kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

24.4 Cổ phiếu

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*100.000.000*	*100.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi		-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958.060	958.060
- Cổ phiếu phổ thông	*958.060*	*958.060*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	99.041.940
- Cổ phiếu phổ thông	*99.041.940*	*99.041.940*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

24.5 Các quỹ của công ty

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Quỹ đầu tư phát triển	654.796.052.759	654.645.992.309
Quỹ dự phòng tài chính	94.024.008.391	93.947.354.139
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
Tổng cộng	**756.343.102.669**	**756.116.387.967**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2013

25. Lợi ích của các cổ đông thiểu số

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	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 và đầu tư phát triển Sudico	Cộng
Vào ngày 31/12/2013					
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**
Quỹ đầu tư và phát triển	-	391.260.777	1.088.227.044	-	**1.479.487.821**
Quỹ dự phòng tài chính	-	193.892.357	177.389.190	-	**371.281.547**
Lợi nhuận chưa phân phối	(7.336.000)	1.484.305.103	384.179.742	(4.656.042.471)	**(2.794.893.626)**
	159.264.000	**9.419.458.237**	**19.267.045.976**	**4.075.709.418**	**32.921.477.631**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

26. Doanh thu

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND
Tổng doanh thu	**419.988.905.358**	**31.039.123.202**
Trong đó		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	419.988.905.358	31.039.123.202
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(128.010.607)**	**(228.706.089)**
Doanh thu thuần	**419.860.894.751**	**30.810.417.113**
Trong đó		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	419.860.894.751	30.810.417.113

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND
Lãi tiền gửi	82.229.561	952.720.192
Cổ tức, lợi nhuận được chia	792.000.000	
Tổng cộng	**874.229.561**	**952.720.192**

27. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	254.395.546.263	17.948.820.583
Trích lập dự phòng dự án Hòa Hải - Đà Nẵng		144.666.056.945
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19.585.479.591	8.345.648.850
Tổng cộng	**273.981.025.854**	**170.960.526.378**

28. Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND
Lãi tiền vay		216.257
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	26.488.632.764	(3.822.072.778)
Chi phí tài chính khác		267.347.605
Tổng cộng	**26.488.632.764**	**(3.554.508.916)**

29. Thu nhập khác và chi phí khác

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND
Thu nhập khác	492.620.556	45.000.600
Chi phí khác	(444.446.722)	(11.556.001)
Tổng cộng	**48.173.834**	**33.444.599**

Giải trình biến động kết quả kinh doanh giữa quý 4/2013 so với cùng kỳ quý 4/2012:

Doanh thu lợi nhuận quý 4/2013 tăng so với cùng kỳ năm 2012 là do: Trong quý 4/2013, Công ty đã tập trung mọi nguồn lực triển khai kinh doanh một phần dự án khu đô thị mới Nam An Khánh. Chính vì vậy, kết quả kinh doanh quý 4/2013 của SUDICO đạt lợi nhuận cao hơn so với cùng kỳ năm 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

30. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.020.041.939	882.217.042
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	1.079.166.321	
Tổng cộng	**2.099.208.260**	**882.217.042**

30.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV 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.

31. Nghiệp vụ với các bên liên quan

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

STT	*Tên công ty*	*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	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Công ty liên kết
5	Tổng công ty Sông Đà	Cổ đông

Không có giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ.

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính quý IV kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2012: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2013 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

Các khoản phải thu khác		
Tổng công ty Sông Đà	Lãi tiền vay	4.156.250.000
		4.156.250.000
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Cho thuê kios	685.766.400
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Cho thuê kios	3.276.504.000
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất đã có hạ tầng dự án KĐT Nam An Khánh	3.206.000.000
		7.168.270.400
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	720.000.000
		720.000.000
Phải trả khác		
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Cấp quỹ khen thưởng phúc lợi	66.700.000
		66.700.000
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	2.143.222.179
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Thi công dự án Nam An Khánh	2.730.453.541
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thi công dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	7.133.073.181
		12.006.748.901

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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

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

- Độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính quý IV năm 2013 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính quý IV năm 2013 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2013

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2014

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc Công ty
Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Trần Anh Đức

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