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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 61

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 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014 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 tại tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Văn Viết	Thành viên
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Phúc	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên
Ông Hoàng Minh Thuận	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Viết	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức. Ông Phạm Văn Viết đã được Ông Trần Anh Đức ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo phân công nhiệm vụ của Ban Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

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

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

Số tham chiếu: 60837769/16942448-HN

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 báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con, được lập vào ngày 30 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Phú Sơn	Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.868.895.172.584**	**4.856.366.307.248**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***143.378.027.914***	***94.261.285.013***
111	1. Tiền		143.378.027.914	91.261.285.013
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	3.000.000.000
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	**-**	**-**
121	1. Đầu tư ngắn hạn		67.070.600.000	67.070.600.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(67.070.600.000)	(67.070.600.000)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***277.413.478.414***	***302.717.012.609***
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	327.501.121.372	321.168.861.782
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	77.231.845.600	76.450.896.743
135	3. Các khoản phải thu khác	7	10.185.060.933	10.715.831.382
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(137.504.549.491)	(105.618.577.298)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***4.364.149.673.330***	***4.377.080.475.939***
141	1. Hàng tồn kho		4.586.083.546.198	4.523.976.225.829
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(221.933.872.868)	(146.895.749.890)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***83.953.992.926***	***82.307.533.687***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	17.113.029.117	17.624.151.811
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.328.885.104	8.744.107.737
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		402.490.397	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	58.109.588.308	55.939.274.139

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**550.931.821.331**	**750.870.032.758**
220	***I. Tài sản cố định***		***118.054.841.627***	***244.174.135.877***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	62.052.263.473	71.432.216.897
222	Nguyên giá		101.505.007.809	102.196.744.664
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(39.452.744.336)	(30.764.527.767)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	7.981.337.122	11.529.217.134
228	Nguyên giá		8.726.262.051	12.395.692.466
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(744.924.929)	(866.475.332)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	48.021.241.032	161.212.701.846
240	***II. Bất động sản đầu tư***	***14***	***3.279.017.794***	***3.451.597.678***
241	1. Nguyên giá		4.314.497.098	4.314.497.098
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.035.479.304)	(862.899.420)
250	***III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***418.532.786.122***	***486.320.054.113***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		162.029.782.505	208.638.500.739
258	2. Đầu tư dài hạn khác		339.251.570.000	359.551.570.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(82.748.566.383)	(81.870.016.626)
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***11.065.175.788***	***16.924.245.090***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	656.996.255	6.730.549.813
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	10.407.779.533	10.193.295.278
268	3. Tài sản dài hạn khác		400.000	399.999
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.419.826.993.915**	**5.607.236.340.006**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.653.905.916.589**	**3.978.413.023.664**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.321.426.729.241***	***3.259.456.424.818***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	1.062.532.592.629	1.380.524.681.561
312	2. Phải trả người bán	19.1	108.001.070.930	125.469.716.200
313	3. Người mua trả tiền trước	19.2	273.234.725.164	272.973.614.672
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	218.909.467.586	102.048.891.953
315	5. Phải trả người lao động		26.700.781.421	26.641.768.568
316	6. Chi phí phải trả	21	1.128.883.450.998	821.834.154.978
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	465.006.155.774	490.810.842.835
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		38.158.484.739	39.152.754.051
330	***II. Nợ dài hạn***		***332.479.187.348***	***718.956.598.846***
333	1. Phải trả dài hạn khác		3.475.513.079	1.320.536.279
334	2. Vay và nợ dài hạn	23	328.107.294.121	717.383.532.094
338	3. Doanh thu chưa thực hiện		896.380.148	252.530.473
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.752.006.122.712**	**1.595.830.582.812**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***1.752.006.122.712***	***1.595.830.582.812***
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	77.724.805
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.5	654.942.675.704	654.796.052.759
418	6. Quỹ dự phòng tài chính	24.5	94.097.319.864	94.024.008.391
419	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.5	7.523.041.519	7.523.041.519
420	8. Lỗ lũy kế		(162.489.931.317)	(318.445.536.799)
439	**C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**	**25**	**13.914.954.614**	**32.992.733.530**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.419.826.993.915**	**5.607.236.340.006**

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Phạm Văn Viết
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**1.226.571.930.946**	**632.017.485.401**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	26.1	**(510.167.988)**	**(574.672.187)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**1.226.061.762.958**	**631.442.813.214**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	27	**(892.866.767.001)**	**(374.764.684.164)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**333.194.995.957**	**256.678.129.050**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	26.2	**12.170.477.828**	**2.791.723.456**
22	**7. Chi phí tài chính**	28	**(32.932.512.346)**	**(42.117.188.138)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(12.784.123.833)*	*(1.557.859.456)*
24	**8. Chi phí bán hàng**		**(1.121.110.538)**	**(3.079.725.604)**
25	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(148.700.227.960)**	**(131.983.208.029)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**162.611.622.941**	**82.289.730.735**
31	**11. Thu nhập khác**	29	**55.626.360.829**	**938.383.637**
32	**12. Chi phí khác**	29	**(4.743.823.688)**	**(555.471.705)**
40	**13. Lợi nhuận khác**	29	**50.882.537.141**	**382.911.932**
45	**14. Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết**	16.1	**(21.859.992.487)**	**(7.972.579.032)**
50	**15. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**191.634.167.595**	**74.700.063.635**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	31.1, 31.2	**(53.364.913.925)**	**(1.085.228.929)**
52	**17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	31.3	**214.484.255**	**(2.517.842.105)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**138.483.737.925**	**71.096.992.601**
	Trong đó:			
61	*(Lỗ)/lợi ích của các cổ đông thiểu số*	*25*	*(17.911.345.214)*	*969.778.313*
62	*Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ*		*156.395.083.139*	*70.127.214.288*
70	**19. Lãi trên cổ phiếu**			
	- Lãi cơ bản	*33*	*1.579*	*708*
	- Lãi suy giảm	*33*	*1.579*	*708*

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Phạm Văn Viết
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận trước thuế**		**191.634.167.595**	**74.700.063.635**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		9.803.681.229	10.417.749.239
03	Các khoản dự phòng		113.630.644.928	100.905.763.332
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	28	335.831.022	-
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		18.183.822.185	5.182.616.672
06	Chi phí lãi vay	28	12.784.123.833	1.557.859.456
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**346.372.270.792**	**192.764.052.334**
09	Tăng các khoản phải thu		(8.740.019.930)	(19.291.145.223)
10	Giảm hàng tồn kho		474.014.545.170	150.052.484.722
11	Tăng các khoản phải trả		317.929.130.411	20.515.754.752
12	Giảm chi phí trả trước		6.584.676.252	9.482.262.304
13	Tiền lãi vay đã trả		(411.531.827.246)	(205.926.114.513)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(6.950.595.292)	(4.820.557.597)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.433.746.970)	(4.452.323.632)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**716.244.433.187**	**138.324.413.147**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.420.428.410)	(18.527.823.517)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		5.456.660.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		35.403.479.745	27.357.930.280
27	Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.036.756.305	2.789.962.360
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**40.476.467.640**	**11.620.069.123**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		5.235.000.001	58.138.657.400
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(712.839.157.927)	(187.517.330.658)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(707.604.157.926)**	**(129.378.673.258)**
50	**Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**49.116.742.901**	**20.565.809.012**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**94.261.285.013**	**73.695.476.001**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**143.378.027.914**	**94.261.285.013**

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Phạm Văn Viết
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

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 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014 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 tại tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 165 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 179).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 8 công ty con, bao gồm:

- *Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân*

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400259849 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 17 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 12 tháng 6 năm 2009. Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân có trụ sở chính tại số nhà 93, tổ 2, đường Chi Lăng, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Hoạt động chính của Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình, cảnh quan; hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 2014, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 3 ngày 24 tháng 6 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình I, quận Nam 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; quản lý khu đô thị, khu nhà ở văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Hiện tại, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400352196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 25 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 1 tháng 6 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình có trụ sở chính tại lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 3 ngày 23 tháng 6 năm 2014. Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại 77 Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, 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 2014, 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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 2014, 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 Luật Doanh nghiệp của Việt Nam 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 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Hiện tại, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, 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 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*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, lỗ lũy kế của Công ty và các công ty con là 162.489.931.317 đồng Việt Nam và cũng tại ngày này, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty và các công ty con là 3.321.426.729.241 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 2.816.681.229.987 đồng Việt Nam. Bên cạnh đó, tại ngày lập báo cáo này, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đã đến hạn thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị, Ngân hàng TMCP Quân đội, Ngân hàng TMCP Hàng hải, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Việt Nam, khoản phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp và phải trả lãi vay đã đến hạn thanh toán như được trình bày lần lượt tại các Thuyết minh số 18, 20, và 21.

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 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 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, đẩy mạnh bán hàng và thu hồi các khoản tiền phải thu từ khách hàng ở các Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng, và thanh lý một số khoản đầu tư khác.

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

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 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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 hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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 giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào 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.

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty 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.

Hao mòn 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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

- Công cụ và dụng cụ.

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

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

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

3.11 *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 hoạt động 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.

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

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

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

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

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản 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 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 số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty và các công ty con được hơn 12 tháng tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc 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. Phần tăng lên trong 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 48 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (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 mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 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.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ 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.

- 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.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

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.

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

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

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

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

3.20 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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.

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

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.21. *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con. Do vậy, Ban Giám đốc giả định rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3. TÓM TẮT 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 số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 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"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong 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 và các công ty con 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 có liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty và các công ty con 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 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 và các công ty con bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban 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 và các công ty con 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	2.214.619.211	1.495.306.555
Tiền gửi ngân hàng	141.163.408.703	89.765.978.458
Các khoản tương đương tiền	-	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	**143.378.027.914**	**94.261.285.013**

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
TỔNG CỘNG	**67.070.600.000**	**67.070.600.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(67.070.600.000)	(67.070.600.000)

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

6.1 *Phải thu khách hàng ngắn hạn*

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	319.608.161.942	320.681.222.657
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	7.892.959.430	487.639.125
TỔNG CỘNG	**327.501.121.372**	**321.168.861.782**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	*280.514.080.193*	*274.344.822.251*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*25.382.563.677*	*27.599.499.587*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*21.604.477.502*	*19.224.539.944*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(137.504.549.491)	(105.618.577.298)

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.1 *Phải thu khách hàng ngắn hạn* (tiếp theo)

(*) Số dư dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi bao gồm khoản dự phòng với số tiền là 34.859.030.614 đồng Việt Nam được trích lập cho các khoản tạm ứng như trình bày trong Thuyết minh số 10 (31 tháng 12 năm 2013: 17.664.694.960 đồng Việt Nam).

6.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho người bán	75.387.072.325	75.706.810.243
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.844.773.275	744.086.500
TỔNG CỘNG	**77.231.845.600**	**76.450.896.743**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lãi vay phải thu từ Tổng Công ty Sông Đà	3.989.450.000	4.156.250.000
Phải thu khác	6.195.610.933	6.559.581.382
TỔNG CỘNG	**10.185.060.933**	**10.715.831.382**
Trong đó:		
Phải thu khác	*6.195.610.933*	*6.559.581.382*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	*3.989.450.000*	*4.156.250.000*

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.585.400.377.628	4.523.196.916.070
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	*2.339.595.820.852*	*2.405.864.198.224*
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 mới Văn La - Văn Khê	*446.753.391.442*	*442.245.698.334*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*169.883.742.845*	*166.468.828.535*
Dự án Khu Đô thị mới Tiến Xuân	*140.779.749.702*	*138.960.584.884*
Dự án Nhà máy gạch (*)	*115.611.889.225*	-
Dự án Khu Đô thị Long Tân – Nhơn Trạch, Đồng Nai	*81.830.908.345*	*81.559.183.742*
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	*90.208.513.870*	*90.169.893.870*
Dự án Khu Đô thị Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	*32.741.559.184*	*32.045.697.861*
Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam	*21.277.515.271*	*20.860.099.419*
Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*18.047.180.460*	*14.496.672.165*
Dự án CT1 – Dự án Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*408.116.447*	*2.394.838.735*
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	*6.892.926.399*	*6.495.281.399*
Dự án Nhà số 1 - Kim Chung - Đông Anh - Hà Nội	*2.365.421.127*	*2.365.421.127*
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	-	*956.543.167*
Các dự án khác	*10.473.824.629*	*9.784.156.778*
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	683.168.570	779.309.759
TỔNG CỘNG	**4.586.083.546.198**	**4.523.976.225.829**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(221.933.872.868)	(146.895.749.890)

Như trình bày tại Thuyết minh số 18 và số 23, các hạng mục tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

(i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty.

(ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m2 đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.

(iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam.

(iv) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 10.135m2 đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

(v) Toàn bộ giá trị Dự án 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.

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Dự án Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là chủ đầu tư. Dự án được thực hiện tại Khu Công nghiệp Lương Sơn, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Trong năm, công ty con này đã lên kế hoạch thanh lý nhà máy này và theo đó đã chuyển hạng mục này từ khoản mục xây dựng cơ bản dở dang sang khoản mục hàng tồn kho.

(**) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự phòng trích lập cho Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng và Dự án Nhà máy gạch.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
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	302.074.950	768.966.196
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	341.846.640	386.078.088
TỔNG CỘNG	**17.113.029.117**	**17.624.151.811**

(*) 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 Dự án 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 Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì nêu trên sẽ được bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng cho nhân viên	58.109.588.308	55.939.274.139
TỔNG CỘNG	**58.109.588.308**	**55.939.274.139**

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 2014, Công ty và các công ty con đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 34.859.030.614 đồng Việt Nam đối với số dư tạm ứng nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 17.664.694.960 đồng Việt Nam).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	82.427.895.828	1.123.313.061	14.945.283.852	2.754.556.175	945.695.748	102.196.744.664
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(419.378.000)	(36.181.820)	(236.177.035)	(691.736.855)
Số cuối năm	82.427.895.828	1.123.313.061	14.525.905.852	2.718.374.355	709.518.713	101.505.007.809
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	*235.038.500*	*40.726.364*	*18.500.000*	*294.264.864*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	16.499.476.144	804.258.169	10.685.210.461	2.432.501.264	343.081.729	30.764.527.767
Khấu hao trong năm	7.121.591.399	151.920.997	1.747.548.767	178.052.033	180.840.228	9.379.953.424
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(419.378.000)	(36.181.820)	(236.177.035)	(691.736.855)
Số cuối năm	23.621.067.543	956.179.166	12.013.381.228	2.574.371.477	287.744.922	39.452.744.336
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	65.928.419.684	319.054.892	4.260.073.391	322.054.911	602.614.019	71.432.216.897
Số cuối năm	58.806.828.285	167.133.895	2.512.524.624	144.002.878	421.773.791	62.052.263.473

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15-18, tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68.520.826.195 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 2014, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	12.342.512.466	53.180.000	12.395.692.466
Thanh lý, nhượng bán	(3.669.430.415)	-	(3.669.430.415)
Số cuối năm	8.673.082.051	53.180.000	8.726.262.051
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*53.180.000*	*53.180.000*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	813.295.332	53.180.000	866.475.332
Hao mòn trong năm	251.147.922	-	251.147.922
Thanh lý, nhượng bán	(372.698.325)	-	(372.698.325)
Số cuối năm	691.744.929	53.180.000	744.924.929
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	11.529.217.134	-	11.529.217.134
Số cuối năm	7.981.337.122	-	7.981.337.122

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khách sạn Sông Đà (*)	28.319.315.791	28.272.291.498
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng (*)	19.674.959.447	17.306.140.256
Nhà máy gạch	-	115.607.304.299
Dự án khác	26.965.794	26.965.793
TỔNG CỘNG	**48.021.241.032**	**161.212.701.846**

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

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	4.314.497.098
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	862.899.420
Tăng trong năm	172.579.884
Số cuối năm	1.035.479.304
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	3.451.597.678
Số cuối năm	3.279.017.794

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 Cổ phần Sudico Hạ Long sử dụng để cho thuê hoạt động. Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 288 tỷ đồng Việt Nam liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển các dự án của Công ty bao gồm Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 16% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng tài sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Thuyết minh	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Giá gốc của các khoản đầu tư			
Đầu tư vào công ty liên kết	*16.1*	162.029.782.505	208.638.500.739
Đầu tư dài hạn khác	*16.2*	339.251.570.000	359.551.570.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(82.748.566.383)	(81.870.016.626)
GIÁ TRỊ THUẦN		**418.532.786.122**	**486.320.054.113**

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Thuyết minh	*Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
			Số cổ phần	*Giá trị VNĐ*	*Số cổ phần*	*Giá trị VNĐ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	*(i)*	30%	735.000	106.901.893.623	735.000	107.569.881.422
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Tài chính Dầu khí	*(i)*	20%	2.000.000	20,000,000,000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	*(i)*	47,5%	4.420.000	19.617.272.599	4.420.000	38.508.540.667
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	*(i)*	26%	780.000	10.090.471.331	1.000.000	10.090.471.331
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	*(i)*	21,6%	1.079.494	2.348.019.989	1.079.494	2.840.392.821
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	*(i)*	29,3%	313.091	2.341.721.416	313.091	2.769.728.897
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	*(i)*	22,5%	600.000	730.403.547	600.000	2.110.759.854
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	*(ii)*	-	-	-	3.000.000	24.748.725.747
TỔNG CỘNG				**162.029.782.505**		**208.638.500.739**

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

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này bao gồm:

Đơn vị tính: VNĐ

	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	*Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt*	*Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Tài chính Dầu khí*	*Công ty Cổ phần Sông Đà 19*	*Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn*	*Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long*	*Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico*	*Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:									
Số đầu năm	3.130.906.433	60.713.529.313	20.000.000.000	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	269.716.002.157
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm giá trị đầu tư	-	(60.713.529.313)	-	-	-	-	-	-	(60.713.529.313)
Số cuối năm	3.130.906.433	-	20.000.000.000	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	209.002.472.844
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:									
Số đầu năm	(361.177.536)	(5.251.274.253)	-	(7.954.547.179)	(3.889.240.146)	(7.306.744.989)	90.471.331	(5.691.459.333)	(30.363.972.105)
- Phần lỗ trong năm	(428.007.481)	-	-	(492.372.832)	(1.380.356.307)	(667.987.799)	-	(18.891.268.068)	(21.859.992.487)
- Thanh lý	-	5.251.274.253	-	-	-	-	-	-	5.251.274.253
Số cuối năm	(789.185.017)	-	-	(8.446.920.011)	(5.269.596.453)	(7.974.732.788)	90.471.331	(24.582.727.401)	(46.972.690.339)
Phân bổ lợi thế thương mại									
Số đầu năm	-	(30.713.529.313)	-	-	-	-	-	-	(30.713.529.313)
Thanh lý	-	30.713.529.313	-	-	-	-	-	-	30.713.529.313
Số cuối năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại									
Số đầu năm	2.769.728.897	24.748.725.747	20.000.000.000	2.840.392.821	2.110.759.854	107.569.881.422	10.090.471.331	38.508.540.667	208.638.500.739
Số cuối năm	2.341.721.416	-	20.000.000.000	2.348.019.989	730.403.547	106.901.893.623	10.090.471.331	19.617.272.599	162.029.782.505

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

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

(i) Thông tin các công ty liên kết

Tên đơn vị	*Tỷ lệ sở hữu (%)*		*Địa điểm*	*Hoạt động chính*
	Số đầu năm	*Số cuối năm*		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Hưng Yên	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (*)	20%	20%	Hà Nội	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán; quản lý danh mục đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	Hà Tĩnh	Tư vấn; đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản; kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp và các hoạt động khác theo giấy phép đầu tư
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	21,6%	21,6%	Hà Nội	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 và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	29,3%	29,3%	Hà Nội	Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	Hòa Bình	Khai khoáng; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh

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

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

(i) Thông tin các công ty liên kết (tiếp theo)

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và 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 số 22) cho 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 2014, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

(ii) Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt

Theo thông báo ngày 19 tháng 8 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt đã thông qua phương án giải thể công ty này và các cổ đông sẽ nhận được 6.900 đồng Việt Nam/1 cổ phiếu. Trong năm, công ty đã nhận được số tiền là 20.700.000.000 đồng Việt Nam từ việc giải thể công ty này.

16.2 *Đầu tư dài hạn khác*

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	*VNĐ*	*Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ*	*VNĐ*
Các khoản đầu tư				
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Quỹ Đầu tư Năng động VFA	-	-	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 Tài chính Cổ phần Sông Đà		10.000.000.000		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	1,2%	7.500.000.000	1,2%	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 Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	2,5%	834.970.000	2,5%	834.970.000
Công ty Cổ phần SPM (*)		168.150.000.000		168.150.000.000
TỔNG CỘNG		**339.251.570.000**		**359.551.570.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		(82.748.566.383)		(81.870.016.626)

(*) 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.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát hành trái phiếu	-	5.399.260.272
Chi phí thương hiệu Sông Đà	361.712.478	291.666.639
Công cụ, dụng cụ	8.372.727	357.121.910
Chi phí trả trước dài hạn khác	286.911.050	682.500.992
TỔNG CỘNG	**656.996.255**	**6.730.549.813**

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 23) (*)	762.797.100.816	1.073.185.032.136
Trái phiếu ngắn hạn phát hành (**)	280.869.724.055	280.869.724.055
Vay ngắn hạn (***)	18.865.767.758	26.469.925.370
TỔNG CỘNG	**1.062.532.592.629**	**1.380.524.681.561**
Trong đó:		
Vay ngân hàng	*781.662.868.574*	*399.654.957.506*
Trái phiếu phát hành	*280.869.724.055*	*980.869.724.055*

(*) Nợ dài hạn đến hạn phải trả bao gồm số tiền 100.000.000.000 đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải) và số tiền 10.563.000.000 đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Á) đã đến hạn thanh toán trong năm 2014. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và các công ty con vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán cho khoản vay đến hạn này.

Nợ dài hạn đến hạn phải trả cũng bao gồm khoản nợ đã quá hạn thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam với số tiền là 65.156.363.116 đồng Việt Nam và của Ngân hàng Phát triển Việt Nam với số tiền là 25.077.737.700 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 23). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và các công ty con vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình thảo luận với các Ngân hàng liên quan.

(**) Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Trái phiếu	*Loại trái phiếu*	*Số cuối năm VNĐ*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*	*Tài sản đảm bảo*
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị	280.869.724.055	Lãi suất 22%	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
		280.869.724.055			

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 Hữu Nghị.

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

(***) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm VNĐ*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	18.865.767.758	Gồm một số khế ước nhận nợ, thời hạn thanh toán dao động từ 18/3/14 đến 27/1/15	Theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất trong năm từ 11% đến 18,3%	Quyền khai thác các lô đất độc lập TT71, 72, 73, 74, 75, 76 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 10.135 m2
TỔNG CỘNG	**18.865.767.758**			

Khoản vay nêu trên bao gồm một số khế ước nhận nợ với số tiền là 13.630.767.443 đồng Việt Nam đã quá hạn thanh toán. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán cho các khế ước này.

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

19.1 *Phải trả ngắn hạn người bán*

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn cho người bán	98.549.918.415	109.845.792.707
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	9.451.152.515	15.623.923.493
TỔNG CỘNG	**108.001.070.930**	**125.469.716.200**

19.2 *Người mua trả tiền trước*

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Người mua trả tiền trước	273.234.725.164	272.973.614.672
TỔNG CỘNG	**273.234.725.164**	**272.973.614.672**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	*65.754.097.396*	*11.700.808.500*
Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình Mễ Trì	*204.842.845.350*	*204.141.034.245*
Các dự án khác	*2.637.782.418*	*7.131.771.927*
Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng (*)	-	*50.000.000.000*

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2011–HĐCN–DANANG giữa Công ty và nhà đầu tư ký ngày 23 tháng 2 năm 2011, Công ty sẽ chuyển nhượng 120.378 m2 đất tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cho nhà đầu tư. Nhà đầu tư đã đặt cọc số tiền 50.000.000.000 đồng Việt Nam cho Công ty để cam kết đảm bảo thực hiện hợp đồng này.

Do nhà đầu tư đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết quy định trong hợp đồng, Công ty và nhà đầu tư đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty xác định có đủ cơ sở để giữ lại khoản đặt cọc nêu trên theo quy định của hợp đồng và các quy định pháp lý có liên quan và do đó, Công ty không phải hoàn trả và ghi nhận doanh thu khác tương ứng cho khoản tiền đặt cọc này (Thuyết minh số 29).

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31)	109.971.316.445	63.361.040.157
Thuế giá trị gia tăng	97.966.839.519	28.951.378.104
Thuế thu nhập cá nhân	10.370.587.846	9.481.484.538
Các khoản phải nộp khác	597.722.865	254.989.154
Thuế khác	3.000.911	-
TỔNG CỘNG	**218.909.467.586**	**102.048.891.953**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	575.578.032.202	199.101.434.527
Chi phí lãi vay phải trả (*)	472.332.239.015	578.822.730.275
Chi phí xây dựng trích trước	48.850.926.858	29.050.957.820
Trong đó:		
Chi phí xây dựng Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*5.067.586.151*	*15.768.355.521*
Chi phí xây dựng Dự án Nam An Khánh	*36.160.522.398*	*7.569.856.929*
Chi phí xây dựng Dự án Bắc Châu Giang	*4.588.252.727*	*4.588.252.727*
Chi phí xây dựng các dự án khác	*3.034.565.582*	*1.124.492.643*
Trích trước phạt chậm nộp thuế	26.050.926.882	9.829.553.214
Chi phí bảo trì	2.050.305.521	691.296.886
Chi phí thuê văn phòng	262.000.000	648.911.950
Các khoản khác	3.759.020.520	3.689.270.306
TỔNG CỘNG	**1.128.883.450.998**	**821.834.154.978**

(*) Bao gồm trong chi phí lãi vay phải trả nêu trên là khoản lãi vay với số tiền 299 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn trả. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty và các công ty con vẫn chưa thanh toán các khoản lãi vay đến hạn đó.

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

Đơn vị tính: VNĐ

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền góp vốn Dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của nhà đầu tư	(i)	159.001.852.200	169.990.852.200
Tiền góp vốn Dự án Khu Đô thị mới An Khánh của nhà đầu tư	(i)	75.906.207.500	77.157.159.000
Cổ tức phải trả	(ii)	149.522.665.875	149.518.410.000
Phải trả Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về mua cổ phiếu	(iii)	24.000.000.000	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả công nhân viên		20.854.700.000	20.916.393.402
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng		1.727.582.198	2.958.974.258
Bảo hiểm xã hội		3.322.221.364	4.389.707.050
Kinh phí công đoàn		2.119.019.403	2.449.307.582
Các khoản phải trả khác		15.467.663.178	26.345.795.287
TỔNG CỘNG		**465.006.155.774**	**490.810.842.835**
Trong đó:			
Phải trả khác		*459.182.455.774*	*483.631.642.835*
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)		*5.823.700.000*	*7.179.200.000*

(i) 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.

(ii) Bao gồm trong khoản cổ tức phải trả là khoản cổ tức Công ty phải trả cổ đông với số tiền là 148.562.910.000 đồng Việt Nam và khoản cổ tức Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico phải trả cổ đông với số tiền là 959.755.875 đồng Việt Nam. Theo Nghị Quyết đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ của Công ty 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 2014, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông.

(iii) Đây là khoản tiền trả trước 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 số 16.1). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phiếu này.

(iv) 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.

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng	1.090.904.394.937	1.090.568.564.230
Trái phiếu phát hành	-	700.000.000.000
	1.090.904.394.937	**1.790.568.564.230**
TỔNG CỘNG		
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả	*762.797.100.816*	*1.073.185.032.136*
(Thuyết minh số 18)		
Nợ dài hạn	*328.107.294.121*	*717.383.532.094*

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Nguyên tệ*	*Lãi suất*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ		*%/năm*		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	7.448.067.392	USD 348.611	6,84%	Trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ 31 tháng 3 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm bắt đầu từ 31 tháng 12 năm 2013 Ân hạn 3 năm, trả gốc 3 tháng 1 lần bắt đầu từ 30 tháng 3 năm 2016 đến 4 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm trong 3 năm đầu và trả lãi hàng quý trong các năm tiếp theo	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản, dây chuyền sản xuất gạch và bảo lãnh thanh toán của Công ty Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản, dây chuyền sản xuất gạch và bảo lãnh thanh toán của Công ty
	16.051.402.720	USD 751.294	10,25%		
	7.068.131.634	VNĐ 7.068.131.634	16,25%		
	17.700.000.000	VNĐ 17.700.000.000	15%		
	16.888.761.370	VNĐ 16.888.761.370	15%		
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả	*65.156.363.116*				
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	25.077.737.700	VNĐ 25.077.737.700	9,6%	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng bắt đầu từ ngày 30 tháng 6 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả	*25.077.737.700*				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	550.000.000.000	VNĐ 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	*550.000.000.000*				

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Nguyên tệ*	*Lãi suất*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ		*%/năm*		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	428.107.294.121	VNĐ 428.107.294.121	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 với tổng diện tích 45.423 m2
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	*100.000.000.000*				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	22.563.000.000	VNĐ 22.563.000.000	18% từ thời điểm giải ngân cho đến hết ngày 1/2/2013 và điều chỉnh 6 tháng một lần bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau của bên cho vay + biên độ 6%/năm	Lãi vay và gốc vay được thanh toán sau 6 tháng đến 23 tháng	Toàn bộ quyền khia thác, hoa lợi , quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B với tổng diện tích 45.423 m2
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	*22.563.000.000*				
TỔNG CỘNG	**1.090.904.394.937**				
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	*762.797.100.816*				
Nợ dài hạn	*328.107.294.121*				

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần	*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	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
- Lãi thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	70.127.214.288	70.127.214.288
- Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	(748.765.517)	(748.765.517)
- Giảm khác	-	-	-	-	150.060.450	76.654.252	-	(152.331.146)	74.383.556
Số cuối năm	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	(318.445.536.799)	1.595.830.582.812
Năm nay									
Số đầu năm	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	(318.445.536.799)	1.595.830.582.812
- Lãi thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	156.395.083.139	156.395.083.139
- Trích các quỹ	-	-	-	-	146.622.945	73.311.473	-	(439.477.657)	(219.543.239)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	654.942.675.704	94.097.319.864	7.523.041.519	(162.489.931.317)	1.752.006.122.712

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Chi tiết vốn đầu tư của cổ đông*

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số VNĐ	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số VNĐ*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	36.300.750	-	363.007.500.000	36.300.750	-
Các cổ đông 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**	**-**

24.3 *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 cổ đông		
Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng/(giảm) trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	**1.000.000.000.000**	**1.000.000.000.000**
Cổ tức	**-**	**-**

24.4 *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 (2013: 10.000 VNĐ).

24.5 *Quỹ*

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Quỹ đầu tư và phát triển	654.942.675.704	654.796.052.759
Quỹ dự phòng tài chính	94.097.319.864	94.024.008.391
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	**756.563.037.087**	**756.343.102.669**

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

	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*	*Tổng cộng*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014					
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	-	532.133.802	1.088.227.044	-	1.620.360.846
Quỹ dự phòng tài chính	-	264.328.869	177.389.190	-	441.718.059
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	(10.194.795)	1.229.208.184	428.464.137	(23.660.203.706)	(22.012.726.180)
	156.405.205	**9.375.670.855**	**19.311.330.371**	**(14.928.451.817)**	**13.914.954.614**
Phần lợi nhuận/(lỗ) cho năm tài chính kết thúc kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	(2.797.062)	1.122.646.322	44.284.395	(19.075.478.869)	(17.911.345.214)
	(2.797.062)	**1.122.646.322**	**44.284.395**	**(19.075.478.869)**	**(17.911.345.214)**

26. DOANH THU

26.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**1.226.571.930.946**	**632.017.485.401**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	*1.180.758.970.616*	*581.164.038.247*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*45.812.960.330*	*50.853.447.154*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(510.167.988)**	**(574.672.187)**
Doanh thu thuần	**1.226.061.762.958**	**631.442.813.214**
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng	*1.180.475.370.810*	*581.012.263.032*
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	*45.586.392.148*	*50.430.550.182*

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.068.262.305	1.017.571.360
Cổ tức, lợi nhuận được chia	968.494.000	1.772.391.000
Doanh thu chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	10.131.479.744	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.241.779	1.761.096
TỔNG CỘNG	**12.170.477.828**	**2.791.723.456**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của thành phẩm đã bán	821.192.131.133	339.210.954.202
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	41.674.635.868	35.553.729.962
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	30.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**892.866.767.001**	**374.764.684.164**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	12.784.123.833	1.557.859.456
Lỗ từ thanh lý và chuyển nhượng tài sản tài chính	-	2.257.140.341
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	19.750.568.179	37.964.978.725
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	335.831.022	-
Chi phí tài chính khác	61.989.312	337.209.616
TỔNG CỘNG	**32.932.512.346**	**42.117.188.138**

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**55.626.360.829**	**938.383.637**
Thu thanh lý tài sản	5.456.660.000	132.990.909
Phạt vi phạm hợp đồng (Thuyết minh số 19)	50.000.000.000	-
Thu nhập khác	169.700.829	805.392.728
Chi phí khác	**4.743.823.688**	**555.471.705**
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	3.310.201.291	-
Chi phí khác	1.433.622.397	555.471.705
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**50.882.537.141**	**382.911.932**

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí xây dựng, phát triển đất, cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ	892.866.767.001	374.764.684.164
Chi phí nhân công	24.177.553.258	24.400.044.016
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9.803.681.229	10.417.749.239
Trích lập dự phòng	113.630.644.928	100.905.763.332
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.844.382.659	28.560.577.576
Chi phí khác	13.297.588.772	12.895.987.608
TỔNG CỘNG	**1.075.620.617.847**	**551.944.805.935**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") sửa đổi ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế TNDN phổ thông là 22% từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 (2013: 25%) và sẽ giảm xuống là 20% từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 trở đi.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 22% 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 báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	53.364.913.925	1.085.228.929
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(214.484.255)	2.517.842.105
TỔNG CỘNG	**53.150.429.670**	**3.603.071.034**

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 năm.

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế/(lỗ tính thuế).

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**191.634.167.595**	**74.700.063.635**
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán	***2.223.611.804***	**22.596.008.090**
Các khoản điều chỉnh tăng	*39.818.778.191*	*39.303.936.004*
Các khoản phạt	16.696.720.431	9.961.549.876
Thay đổi trong dự phòng phải thu khó đòi vượt hạn mức của thuế	979.057.724	7.865.507.932
Lỗ từ công ty liên kết	21.859.992.487	7.972.579.032
Doanh thu chưa thực hiện	-	1.502.732.441
Chi phí không được khấu trừ	283.007.549	-
Khấu hao vượt mức cơ quan thuế	-	11.725.037.632
Các khoản điều chỉnh tăng khác	-	276.529.091
Các khoản điều chỉnh giảm	*(37.595.166.387)*	*(16.707.927.914)*
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(32.284.429.141)	(14.935.536.914)
Cổ tức được chia	(968.494.000)	(1.772.391.000)
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế	(4.342.243.246)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**193.857.779.399**	**97.296.071.725**
Trong đó:		
Lợi nhuận trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	*274.112.612.103*	*114.400.186.282*
Lỗ điều chỉnh trước thuế	*(80.254.832.704)*	*(17.104.114.557)*
Lỗ năm trước chuyển sang	(31.540.690.884)	(110.059.270.562)
Thu nhập chịu thuế/(lỗ) tính thuế ước tính trong năm hiện hành	**162.317.088.515**	**(12.763.198.837)**
Trong đó:		
Lãi chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	*242.571.921.219*	*4.340.915.720*
Lỗ thuế ước tính trong năm hiện hành	*(80.254.832.704)*	*(17.104.114.557)*
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	**53.364.913.925**	**1.085.228.929**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	63.361.040.157	67.151.581.388
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	(5.300.000)	21.716.987
Điều chỉnh thuế TNDN trên phần trả trước của khách hàng	-	(76.929.550)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(6.950.595.292)	(4.820.557.597)
Thuế TNDN cuối năm	**109.770.058.790**	**63.361.040.157**
Trong đó		
Thuế TNDN phải trả	*109.971.316.445*	*63.361.040.157*
Thuế TNDN trả trước	*(201.257.655)*	-

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lãi chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng góp vốn giữa Công ty và các công ty con	9.591.171.891	9.591.171.891	-	(2.397.792.973)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	102.249.283	102.249.283	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	714.358.359	499.874.104	214.484.255	(120.049.132)
	10.407.779.533	**10.193.295.278**		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			**214.484.255**	**(2.517.842.105)**

Lỗ chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VNĐ

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014*
2011 (1)	2015	816.535.258	-	-	816.535.258
2011 (1)	2016	69.875.394.118	-	-	69.875.394.118
2012 (1)	2017	326.746.147.543	(189.267.932.910)	-	137.478.214.633
2013 (1)	2018	82.677.964.761	-	-	82.677.964.761
2014 (1)	2019	80.254.832.704	-	-	80.254.832.704
TỔNG CỘNG		**560.370.874.384**	**(189.267.932.910)**	**-**	**371.102.941.474**

(1) Lỗ tính thuế ước tính theo tạm tính thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong năm và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với Công ty 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	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
4	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Thanh toán 1 phần giá trị còn lại HĐ 16/09 và 04A/2010	2.392.474.541
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Tạm ứng hợp đồng	1.310.601.600

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 2014 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 2014, 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 2013: 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.

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Cho thuê Kios	15.589.971
Công ty CP Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Cho thuê Kios	3.276.504.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí quản lý, dịch vụ	1.394.865.459
		7.892.959.430
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	1.844.773.275
		1.844.773.275
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 7)		
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	3.989.450.000
		3.989.450.000
Phải trả người bán (Thuyết minh số 19.1)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí xây dựng	2.686.497.829
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	2.725.053.665
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Thi công dự án Nam An Khánh	4.039.601.021
		9.451.152.515
Phải trả khác (Thuyết minh 22)		
CTCP Bất động sản và thương mại Thăng Long	Cấp quỹ phúc lợi khen thưởng	66.700.000
Cá nhân liên quan của dự án Văn La Văn khê	Góp vốn đầu tư	5.457.000.000
Cá nhân liên quan của dự án Nam An Khánh	Góp vốn đầu tư	300.000.000
		5.823.700.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	1.451.119.204	1.826.963.731
TỔNG CỘNG	**1.451.119.204**	**1.826.963.731**

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Lợi nhuận/lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	156.395.083.139	70.127.214.288
Lợi tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận/lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**156.395.083.139**	**70.127.214.288**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu	99.041.940	99.041.940
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	**99.041.940**	**99.041.940**

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Như trình bày trong Thuyết minh số 18 và số 23, khoản trái phiếu phát hành của Công ty cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị, khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải, khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, khoản vay với Ngân hàng Phát triển Việt Nam và khoản vay với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quân đội với tổng số tiền là 495,2 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đến hạn này.

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

Theo hợp đồng vay số 029/VAB-HN/HĐTH với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi , quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất TT154, 155, 156, 131, 130, 129, 128, 127, 45, 46, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119 là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

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

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. 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 Nh ân 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 2014, Công ty và các công ty con đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị Nam An Khánh, Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng, Khu Đô thị Văn La Văn Khê, Khu Dân cư Long Tân, Dự án Tiến Xuân, Dự án Sông Đà- Hạ Long, Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà-Ngọc Vừng với số tiền là 865 tỷ.

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

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.

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 2014, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	14.459.277.353	7.091.901.303
Trên 1 – 5 năm	10.458.023.183	21.413.823.322
Trên 5 năm	6.646.163.671	-
TỔNG CỘNG	**31.563.464.207**	**28.505.724.625**

Các cam kết về chi phí đầu tư lớn

Công ty và các công ty con có cam kết đầu tư góp vốn lớn như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần SPM	168.000.000.000	168.000.000.000
TỔNG CỘNG	**168.000.000.000**	**168.000.000.000**

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

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

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 2014 và ngày 31 tháng 12 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 Giám đốc giả định rằng:

- độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

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.

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 này 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 số 2.5. 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.

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 hợp nhất, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty và các công ty con là 13.739.200.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 34.331.200.000 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 1.373.920.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 3.433.120.000 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 1.373.920.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 3.433.120.000 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.

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 hợp nhất tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. 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.

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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 số 6.1. Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Đơn vị tính: VNĐ

	Tổng cộng	*Không quá hạn và không bị suy giảm*	*Quá hạn nhưng không bị suy giảm*			
			< 90 ngày	*91–180 ngày*	*180-210 ngày*	*> 210 ngày*
Số cuối năm	235.040.663.428	190.843.001.877	-	-	-	44.197.661.551
Số đầu năm	243.930.810.826	192.709.087.076	-	-	-	51.221.723.750

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 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

	Bất kỳ thời điểm nào	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Tổng cộng*
Số cuối năm				
Các khoản vay và nợ	495.297.592.314	567.235.000.315	328.107.294.121	1.390.639.886.750
Phải trả người bán	108.001.070.930	-	-	108.001.070.930
Chi phí phải trả và khoản phải trả khác	547.607.401.552	-	-	547.607.401.552
	1.150.906.064.796	**567.235.000.315**	**328.107.294.121**	**2.046.248.359.232**
Số đầu năm				
Các khoản vay và nợ	324.977.018.491	1.055.547.663.070	717.383.532.094	2.097.908.213.655
Phải trả người bán	125.469.716.200	-	-	125.469.716.200
Chi phí phải trả và khoản phải trả khác	653.066.449.008	-	-	653.066.449.008
	1.103.513.183.699	**1.055.547.663.070**	**717.383.532.094**	**2.876.444.378.863**

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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ				*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm		*Số đầu năm*		*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
	Nguyên giá	*Dự phòng*	*Nguyên giá*	*Dự phòng*		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	*67.070.600.000*	*(67.070.600.000)*	67.070.600.000	(67.070.600.000)	-	-
- *Cổ phiếu chưa niêm yết*	*67.070.600.000*	*(67.070.600.000)*	*67.070.600.000*	*(67.070.600.000)*	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	337.686.182.305	(102.645.518.877)	331.884.693.164	(87.953.882.338)	235.040.663.428	243.930.810.826
Các tài sản tài chính dài hạn khác	339.251.570.000	(82.748.566.383)	359.551.570.000	(81.870.016.626)	256.503.003.617	277.681.553.374
- *Cổ phiếu niêm yết*	*76.073.600.000*	*(62.334.400.000)*	*96.373.600.000*	*(62.042.400.000)*	*13.739.200.000*	*34.331.200.000*
- *Cổ phiếu chưa niêm yết*	*263.177.970.000*	*(20.414.166.383)*	*263.177.970.000*	*(19.827.616.626)*	*242.763.803.617*	*243.350.353.374*
Tiền và các khoản tương đương tiền	143.378.027.914	-	94.261.285.013	-	143.378.027.914	94.261.285.013
Tổng cộng	**887.386.380.219**	**(252.464.685.260)**	**852.768.148.177**	**(236.894.498.964)**	**634.921.694.959**	**615.873.649.213**

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	1.390.639.886.750	2.097.908.213.655	1.390.639.886.750	2.097.908.213.655
Phải trả người bán	108.001.070.930	125.469.716.200	108.001.070.930	125.469.716.200
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	547.607.401.552	653.066.449.008	547.607.401.552	653.066.449.008
Tổng cộng	**2.046.248.359.232**	**2.876.444.378.863**	**2.046.248.359.232**	**2.876.444.378.863**

36. 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 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 2014, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

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

Để đảm bảo mặt bằng giá bán đất trong Khu Đô thị Nam An Khánh, ngày 15 tháng 1 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đã ký Phụ lục số 3 của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật của Dự án "Khu Đô thị Nam An Khánh" số 01/2013/HĐCNQSDĐ ngày 18 tháng 12 năm 2013. Theo Phụ lục này, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2013, Công ty có quyền vào bất cứ thời điểm nào gửi văn bản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đề nghị chuyển nhượng lại hoặc hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng Khu đất với diện tích là 31.044 m2 mà Công ty đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu trong năm 2013. Đồng thời, cũng trong thời hạn nêu trên, nếu đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất trong Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh theo hình thức kinh doanh bán lẻ ("Đơn giá bán lẻ trung bình") thấp hơn 15.000.000/m2 và/hoặc một số điều kiện khác, Công ty sẽ phải trả thêm hoặc phải bổ sung thêm diện tích đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu được tính bằng 15.000.000 đồng Việt Nam trừ Đơn giá bán lẻ trung bình nhân với diện tích Khu đất.

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

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

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Phạm Văn Viết
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015