

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

MỤC LỤC

| | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN | 4 - 5 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 6 - 7 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 8 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 9 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 10 - 44 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ông Nguyễn Trí Dũng | Chủ tịch |
| Ông Lại Việt Cường | Ủy viên |
| Ông Nguyễn Chí Uy | Ủy viên |
| Ông Trần Việt Sơn | Ủy viên |
| Ông Vũ Anh Tuấn | Ủy viên (miễn nhiệm ngày 02/01/2013) |
| Bà Trần Thị Nga | Ủy viên (bổ nhiệm ngày 02/01/2013) |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|---------------------|---|
| Ông Trần Việt Sơn | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/7/2012) |
| Ông Nguyễn Trí Dũng | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/7/2012) |
| Ông Cao Châu Tuệ | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18/6/2012) |
| Ông Lại Việt Cường | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Đỗ Việt | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 20/7/2012) |
| Ông Nguyễn Chí Uy | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đặng Vũ Dương | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/9/2012) |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 20/7/2012) |
| Ông Hứa Vĩnh Cường | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/7/2012) |
| Ông Lương Mạnh Hùng | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/12/2012) |

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.

Nguyễn Trí Dũng
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngày 05 tháng 6 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập ngày 5 tháng 6 năm 2013 của Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (gọi tắt là "Công ty"), từ trang 6 đến trang 44 kèm theo. Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tại trang 2 và trang 3, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Tuy nhiên, công việc kiểm toán của chúng tôi có các hạn chế sau:

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng công nợ ngắn hạn vượt tổng tài sản ngắn hạn với số tiền là 116.467.416.844 đồng. Ban Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này. Do bản chất của sự việc, chúng tôi không thu thập được các bằng chứng kiểm toán hữu hiệu để đánh giá sự phù hợp của giả định hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về vấn đề này và ảnh hưởng của vấn đề này đến quá trình lập Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa trích lập dự phòng cho khoản đầu tư vào các công ty con. Theo ước tính của chúng tôi, dự phòng đầu tư dài hạn vào các công ty con là 108.170.832.953 đồng. Do đó, chi phí tài chính và lợi nhuận trước thuế năm 2012 của Công ty ghi nhận thiếu với số tiền tương ứng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN (TIẾP THEO)

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề hạn chế nêu trên, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Khúc Đình Dũng

Tổng Giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0748/KTV

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn

Tài chính Quốc tế (IFC)

Ngày 05 tháng 6 năm 2013

Nguyễn Nam Cường

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1950/KTV

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

MẪU B 01 - DN
 Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 2.589.382.703.772 | 2.795.674.531.664 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 20.254.806.625 | 15.029.902.509 |
| 1. Tiền | 111 | | 20.254.806.625 | 15.029.902.509 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2 | 9.134.964.953 | 176.646.785.666 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 9.134.964.953 | 176.646.785.666 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 956.261.818.319 | 1.053.548.233.547 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 242.413.546.219 | 238.040.284.764 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 652.733.982.279 | 702.025.729.533 |
| 3. Các khoản phải thu khác | 135 | V.3 | 92.658.337.082 | 131.451.275.353 |
| 4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 139 | | (31.544.047.261) | (17.969.056.103) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.4 | 1.044.433.636.349 | 1.006.984.002.798 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 1.044.433.636.349 | 1.006.984.002.798 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 559.297.477.526 | 543.465.607.144 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 411.204.691 | 462.439.321 |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | | - | 915.445.840 |
| 3. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | V.5 | 558.886.272.835 | 542.087.721.983 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 2.786.673.041.817 | 2.307.540.503.280 |
| I. Tài sản cố định | 220 | | 1.757.726.536.151 | 1.434.656.202.256 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.6 | 234.684.997.558 | 295.397.323.198 |
| - Nguyên giá | 222 | | 450.192.776.114 | 466.033.653.379 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (215.507.778.556) | (170.636.330.181) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.7 | 24.771.638.462 | 25.630.012.418 |
| - Nguyên giá | 228 | | 27.779.380.858 | 27.779.380.858 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (3.007.742.396) | (2.149.368.440) |
| 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | V.8 | 1.498.269.900.131 | 1.113.628.866.640 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 838.286.654.432 | 637.142.842.724 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | V.9 | 176.863.656.221 | 172.313.656.221 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết | 252 | V.11 | 481.902.750.503 | 441.902.750.503 |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | V.10 | 206.559.314.375 | 66.315.876.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259 | V.12 | (27.039.066.667) | (43.389.440.000) |
| III. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 190.659.851.234 | 235.741.458.300 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.13 | 65.661.847.498 | 124.420.358.300 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.14 | 18.676.903.736 | - |
| 2. Tài sản dài hạn khác | 268 | V.15 | 106.321.100.000 | 111.321.100.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 5.376.055.745.589 | 5.103.215.034.944 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 01 - DN
 Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 5.297.325.203.180 | 4.890.553.136.553 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.705.850.120.616 | 2.589.881.762.917 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | V.16 | 629.251.364.943 | 1.009.028.291.525 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | | 128.306.108.541 | 109.206.686.278 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | 748.325.076.127 | 1.181.819.664.879 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | V.17 | 288.807.879.797 | 39.599.264.739 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 9.542.386.586 | 11.009.496.219 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | V.18 | 720.955.676.073 | 196.774.605.273 |
| 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | V.19 | 178.730.775.028 | 40.111.700.483 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 1.930.853.521 | 2.332.053.521 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 2.591.475.082.564 | 2.300.671.373.636 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 333 | V.20 | 183.369.077.027 | 198.146.247.615 |
| 2. Vay và nợ dài hạn | 334 | V.21 | 2.398.438.465.499 | 2.102.271.668.826 |
| 3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | - | 253.457.195 |
| 4. Doanh thu ghi nhận trước | 338 | | 9.667.540.038 | - |
| B. NGUỒN VỐN | 400 | | 78.730.542.409 | 212.661.898.391 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.22 | 78.730.542.409 | 212.661.898.391 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 417 | | 9.428.383.946 | 9.428.383.946 |
| 3. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | 19.327.489.489 | 19.327.489.489 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | (100.025.331.026) | 33.906.024.956 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 5.376.055.745.589 | 5.103.215.034.944 |

Nguyễn Trí Dũng
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Ngày 05 tháng 6 năm 2013

Nguyễn Đình Thuận
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập biểu

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

MẪU B 02 - DN

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 594.658.746.541 | 1.635.548.330.976 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 5.888.338.158 | 18.998.761 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.1 | 588.770.408.383 | 1.635.529.332.215 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 565.979.772.428 | 1.395.621.372.898 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 22.790.635.955 | 239.907.959.317 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 3.479.075.330 | 59.392.135.258 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 30.367.132.358 | 173.319.899.932 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 41.348.595.954 | 125.472.857.277 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 2.184.407.665 | 9.556.249.683 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 29.732.785.044 | 66.576.197.076 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (36.014.613.782) | 49.847.747.884 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 13.901.392.351 | 1.688.353.909 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 97.531.492.090 | 13.994.169.739 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | VI.5 | (83.630.099.739) | (12.305.815.830) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (119.644.713.521) | 37.541.932.054 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.6 | 32.963.546.197 | 3.635.907.098 |
| 16. Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại | 52 | VI.6 | (18.676.903.736) | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (133.931.355.982) | 33.906.024.956 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.7 | - | - |

Nguyễn Trí Dũng
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Ngày 05 tháng 6 năm 2013

Nguyễn Đình Thuận
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 03 - DN

Đơn vị: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Năm 2012 | Năm 2011 |
|---|-----------|-------------------------|----------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 1 | 193.727.354.941 | 1.748.401.048.474 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ | 2 | (97.666.864.319) | (715.649.845.909) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 3 | (12.042.254.198) | (31.839.845.379) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 4 | (49.876.740.998) | (321.309.320.254) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 5 | - | (7.989.063.022) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 6 | 380.414.599.218 | 1.036.187.724.784 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 7 | (325.987.242.143) | (809.035.644.268) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 88.568.852.501 | 898.765.054.426 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác | 21 | (208.774.725) | (2.639.058.801) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn | 22 | - | 330.857.431 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (38.580.845) | (19.939.314.893) |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | (2.100.000.000) |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 513.537.094 | 7.556.780.398 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 266.181.524 | (16.790.735.865) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 184.982.633.712 | 749.914.044.010 |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (268.592.763.621) | (1.765.772.850.392) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | - | (30.000.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (83.610.129.909) | (1.045.858.806.382) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | 5.224.904.116 | (163.884.487.821) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 15.029.902.509 | 178.914.390.330 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 20.254.806.625 | 15.029.902.509 |

Nguyễn Trí Dũng
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Ngày 05 tháng 6 năm 2013

Nguyễn Đình Thuận
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (“Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014906 ngày 05 tháng 12 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty được sửa đổi 13 lần. Lần sửa đổi cuối cùng là ngày 17 tháng 8 năm 2012.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi đến thời điểm lập báo cáo này số vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Quảng cáo;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm; nhân và chăm sóc giống cây nông nghiệp; ươm giống cây lâm nghiệp; trồng trọt; chăn nuôi hỗn hợp;
- Khảo sát, thiết kế công trình xây dựng thủy lợi, thủy điện; dịch vụ môi giới, định giá bất động sản;
- Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện loại công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp (Công trình cấp IV);
- Thiết kế các công trình điện năng, đường dây, trạm biến áp; Thiết kế công trình xây dựng cơ sở hạ tầng nông nghiệp, nông thôn, thủy lợi; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế hệ thống kỹ thuật, cấp thoát nước, điện, nội ngoại thất;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: Tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Quản lý dự án công trình xây dựng dân dụng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị nhóm A;
- Lập dự toán, thẩm định dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đến nhóm A;
- Lập dự án đầu tư các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị đến nhóm A;
- Kinh doanh các loại dịch vụ phục vụ khu đô thị, khu công nghiệp;
- Xuất nhập khẩu các sản phẩm hàng hóa Công ty kinh doanh;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu và dầu mỡ phụ;
- Mua bán, lắp đặt thiết bị công nghệ thông tin, viễn thông, tự động hóa;
- Tư vấn đầu tư xây dựng; chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực công nghệ thông tin;
- Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị máy móc ngành xây dựng, đồ trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện bê tông;
- Trang trí nội, ngoại thất;
- Khai thác mỏ lộ thiên, khai thác và chế biến khoáng sản (Trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); khoan tạo lỗ; khoan cọc nhồi và xử lý nền móng;
- Mua bán thiết bị máy công nghiệp, nguyên vật liệu sản xuất ngành công nghiệp và các thiết bị ngành xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh;
- Sản xuất, mua bán điện;
- Vật tài vật tư, thiết bị ngành xây dựng và công nghiệp;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

- Sản xuất - mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị máy móc xây dựng (không tái chế phế thải, luyện kim đúc, xi mạ điện);
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buru điện, công trình thủy kỹ thuật, hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước, công trình đường dây và trạm biến áp;
- Đầu tư, kinh doanh các công trình thủy điện vừa và nhỏ;
- Đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long gồm:

| Đơn vị | Địa chỉ |
|-----------------------------------|---|
| Văn phòng Công ty | Khu đô thị mới Văn Khê - Phường La Khê - Quận Hà Đông - Thành phố Hà Nội |
| Đơn vị trực thuộc | |
| Chi nhánh Công ty tại Hồ Chí Minh | Số 353/8 đường Nguyễn Trọng Tuyển - Phường 1 - Quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh. |
| Chi nhánh Công ty tại Hòa Bình | Khu công nghiệp bờ trái Sông Đà - Phường Hữu Nghị - Thành phố Hòa Bình - Tỉnh Hòa Bình. |
| Chi nhánh Công ty tại Đà Lạt | Số 21C Phù Đổng Thiên Vương - Phường 8 - Thành phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng. |
| Chi nhánh Công ty tại Nha Trang | Lô DLE7 - Khu đô thị Biển An Viên - Phường Vĩnh Nguyên - Thành phố Nha Trang. |
| Ban quản lý dự án Văn Khê mở rộng | Khu đô thị mới Văn Khê - Phường La Khê - Quận Hà Đông - Thành phố Hà Nội. |

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng công nợ ngắn hạn vượt tổng tài sản ngắn hạn với số tiền là 116.467.416.844 đồng. Ban Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính

Hình thức kế toán áp dụng: Kế toán máy.

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC (“Thông tư 179”) quy định việc ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Thông tư 179 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư 179 đưa ra hướng dẫn cụ thể về tỷ giá áp dụng đối với việc thanh toán và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 179 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

Các ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư và tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản vay, chi phí phải trả và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Dự phòng phải thu và dự phòng nợ khó đòi trích lập dự phòng theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Trị giá hàng xuất kho được xác định theo phương pháp giá bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Số năm khấu hao

| | |
|---------------------------|---------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 06 - 20 |
| Máy móc và thiết bị | 03 - 19 |
| Phương tiện vận tải | 05 - 07 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 06 |
| Tài sản | 03 - 07 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất là 50 năm.

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị giấy phép chuyển nhượng và phần mềm máy tính ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản đầu tư dài hạn***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm đầu tư cổ phiếu, trái phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá Đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản Đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí dịch vụ tư vấn và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê văn phòng, chi phí thuê dịch vụ tư vấn thể hiện số tiền thuê đã được trả trước. Giá trị tiền trả trước được phân bổ vào Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 3 năm.

Ghi nhận doanh thu**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hoạt động xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây)

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài chính quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Thuế (Tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 5.236.954.089 | 1.499.993.510 |
| Tiền gửi ngân hàng | 15.017.852.536 | 13.529.908.999 |
| Cộng | 20.254.806.625 | 15.029.902.509 |

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Cho vay ngắn hạn | | |
| - Công ty CP Sông Đà Thăng Long F | 9.103.744.666 | 34.502.091.166 |
| - Công ty CP Thép Thăng Long Kansai | - | 119.290.833.420 |
| - Công ty CP Thương mại và đầu tư Vinh Phát | - | 15.258.290.853 |
| - Công ty CP Thăng Long Sài Gòn | 31.220.287 | 2.520.570.227 |
| - Ông Nguyễn Chí Uy | - | 5.075.000.000 |
| Cộng | 9.134.964.953 | 176.646.785.666 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****3. Các khoản phải thu khác**

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền chuyển nhượng CP phải thu | 11.572.000.000 | 17.227.000.000 |
| Tiền lãi cho vay ngắn hạn | 2.769.368.756 | 35.999.827.648 |
| Tiền cổ tức phải thu | 1.620.000.000 | 2.120.000.000 |
| Trả hộ tiền mua máy khoan cọc nhồi - Công ty CP Thăng Phục Hưng | 21.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| Trả hộ tiền khối lượng khoan dự án Uhotel Huế - Công ty CP Sông Đà Thăng Long M | 4.650.061.517 | 15.464.000.000 |
| Chi phí dự án Trương Đình Hội - Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng | 5.152.800.000 | 3.309.000.000 |
| Các đối tượng khác | 45.894.106.809 | 37.331.447.705 |
| Cộng | 92.658.337.082 | 131.451.275.353 |

4. Hàng tồn kho

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 26.283.971.352 | 3.965.078.519 |
| Công cụ, dụng cụ | 2.084.402.108 | 8.497.059.691 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 1.012.919.730.683 | 988.091.100.722 |
| Thành phẩm | - | 1.654.592.866 |
| Hàng hóa | 361.094.284 | - |
| Hàng gửi đi bán | 2.784.437.922 | 4.776.171.000 |
| Cộng | 1.044.433.636.349 | 1.006.984.002.798 |

5. Tài sản ngắn hạn khác

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tạm ứng | 554.833.924.102 | 541.159.531.512 |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 4.052.348.733 | 928.190.471 |
| Cộng | 558.886.272.835 | 542.087.721.983 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê
quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**6. Tài sản cố định hữu hình**

| | Nhà cửa vật kiến trúc VND | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Thiết bị văn phòng VND | Tài sản khác VND | Tổng VND |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| Tại 01/01/2012 | 8.603.189.915 | 425.563.735.681 | 20.621.040.160 | 2.776.449.227 | 8.469.238.396 | 466.033.653.379 |
| Mua trong kỳ | 204.047.872 | 3.001.676.425 | - | 173.212.965 | 51.152.726 | 3.430.089.988 |
| Tặng khác | - | 861.504.000 | - | 434.280.885 | - | 1.295.784.885 |
| Thanh lý, nhượng bán | (2.207.027.273) | (7.651.348.512) | (9.486.377.260) | (282.367.845) | (57.344.000) | (19.684.464.890) |
| Giảm khác | - | (588.282.066) | - | (283.505.182) | (10.500.000) | (882.287.248) |
| Tại 31/12/2012 | 6.600.210.514 | 421.187.285.528 | 11.134.662.900 | 2.818.070.050 | 8.452.547.122 | 450.192.776.114 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | |
| Tại 01/01/2012 | 2.620.176.146 | 155.998.731.055 | 5.720.334.809 | 1.801.907.733 | 4.495.180.438 | 170.636.330.181 |
| Khấu hao trong kỳ | 830.640.211 | 47.865.988.710 | 1.562.738.981 | 609.909.625 | 111.453.938 | 50.980.731.465 |
| Tặng khác | - | - | - | 297.039.026 | - | 297.039.026 |
| Thanh lý, nhượng bán | (677.120.474) | (1.556.375.200) | (3.638.373.465) | (164.169.079) | (14.336.004) | (6.050.374.222) |
| Giảm khác | - | (147.136.455) | - | (200.936.430) | (7.875.009) | (355.947.894) |
| Tại 31/12/2012 | 2.773.695.883 | 202.161.208.110 | 3.644.700.325 | 2.343.750.875 | 4.584.423.363 | 215.507.778.556 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | |
| Tại 01/01/2012 | 5.983.013.769 | 269.565.004.626 | 14.900.705.351 | 974.541.494 | 3.974.057.958 | 295.397.323.198 |
| Tại 31/12/2012 | 3.826.514.631 | 219.026.077.418 | 7.489.962.575 | 474.319.175 | 3.868.123.759 | 234.684.997.558 |

Giá trị còn lại của máy móc, thiết bị tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 188.927.140.030 đồng (31 tháng 12 năm 2011: 238.500.859.921 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.187.668.111 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

7. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất VND | Giấy phép nhượng quyền VND | Phần mềm máy tính VND | Cộng VND |
|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Tại 01/01/2012 | 21.114.000.000 | 6.552.132.038 | 113.248.820 | 27.779.380.858 |
| Tại 31/12/2012 | 21.114.000.000 | 6.552.132.038 | 113.248.820 | 27.779.380.858 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Tại 01/01/2012 | 1.511.707.232 | 542.617.704 | 95.043.504 | 2.149.368.440 |
| Khấu hao trong kỳ | 422.280.000 | 417.888.640 | 18.205.316 | 858.373.956 |
| Tại 31/12/2012 | 1.933.987.232 | 960.506.344 | 113.248.820 | 3.007.742.396 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại 01/01/2012 | 19.602.292.768 | 6.009.514.334 | 18.205.316 | 25.630.012.418 |
| Tại 31/12/2012 | 19.180.012.768 | 5.591.625.694 | - | 24.771.638.462 |

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2012 VND | 01/01/2012 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Đầu tư mua sắm tài sản cố định | - | 111.256.971 |
| Đầu tư thực hiện các dự án | 1.495.476.877.737 | 1.110.796.248.666 |
| - Dự án Chung cư cao cấp Sao Mai, TPHCM | 147.289.522.352 | 147.287.319.252 |
| - Dự án Chung cư Tân Kiểng, TPHCM | 287.727.517.561 | 287.684.226.652 |
| - Dự án Trụ sở Văn phòng Công ty Yên Thế | - | 57.784.008.250 |
| - Dự án Khách sạn 5 sao - Huế | 273.835.813.813 | - |
| - Dự án Phú Xuân - Nhà Bè, TPHCM | 99.098.783.597 | 99.098.783.597 |
| - Dự án Đường Nguyễn Bình, TPHCM | 96.239.198.543 | 97.764.869.539 |
| - Dự án Khu đô thị Phú Lãm, Hà Đông | 4.109.554.030 | 4.109.554.030 |
| - Dự án Biệt thự Làng Châu Âu, Lâm Đồng | 31.046.633.941 | 26.970.678.024 |
| - Dự án Khu dân cư số 1 Đà Lạt, Lâm Đồng | 7.216.567.173 | 4.714.377.379 |
| - Dự án Cồn Tân Lập, Nha Trang | 70.272.936.517 | 45.620.681.027 |
| - Dự án Khu đô thị biển An Viên, Nha Trang | 273.030.243.802 | 190.511.847.094 |
| - Dự án Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, | 23.447.716.991 | 18.368.880.637 |
| - Dự án Khách sạn Phú Yên | 1.250.799.257 | 993.196.336 |
| - Dự án Khu công nghiệp bờ trái Hòa Bình | 72.755.483.649 | 59.750.912.902 |
| - Dự án 353/8 Đường Nguyễn Trọng Tuyển | 104.600.741.797 | 67.641.358.051 |
| - Dự án Khách sạn Hoà Bình | 1.884.333.776 | 1.045.538.953 |
| - Dự án D27 Nguyễn Phong Sắc, Hà Nội | 1.671.030.938 | 1.450.016.943 |
| Xây dựng cơ bản | 2.793.022.394 | 2.721.361.003 |
| - Trụ sở Công ty | 269.582.500 | 269.582.500 |
| - Trụ sở Chi nhánh Hoà Bình | 2.523.439.894 | 2.451.778.503 |
| Cộng | 1.498.269.900.131 | 1.113.628.866.640 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

9. Đầu tư vào công ty con

| | 31/12/2012 | | 01/01/2012 | |
|---|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| | Số lượng cổ phần | Giá trị vốn góp | Số lượng cổ phần | Giá trị vốn góp |
| Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long | 1.100.000 | 11.000.000.000 | 1.100.000 | 11.000.000.000 |
| Công ty Tư vấn Franken Nguyễn | 131.366 | 1.313.656.221 | 131.366 | 1.313.656.221 |
| Công ty CP Thăng Long Sài Gòn | 5.355.000 | 53.550.000.000 | 4.900.000 | 49.000.000.000 |
| Công ty CP 353 | 1.500.000 | 111.000.000.000 | 1.500.000 | 111.000.000.000 |
| Cộng | 8.086.366 | 176.863.656.221 | 7.631.366 | 172.313.656.221 |

Thông tin chi tiết về các công ty con:

| STT | Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ | Hoạt động chính |
|-----|---|----------------------------|-------------------|--------------------------------|--|
| 1 | Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long | Hà Nội | 93,22% | 55,00% | Hoạt động trong lĩnh vực truyền thông |
| 2 | Công ty Tư vấn Franken Nguyễn | Hà Nội | 48,85% | 51,00% | Tư vấn, Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp |
| 3 | Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn | Hồ Chí Minh | 75,79% | 51,00% | Kinh doanh bất động sản; Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp |
| 4 | Công ty Cổ phần 353 | Hồ Chí Minh | 60,00% | 60,00% | Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp |

10. Đầu tư dài hạn khác

| | 31/12/2012 | | 01/01/2012 | |
|---|------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
| | Số lượng cổ phần | Giá trị vốn góp | Số lượng cổ phần | Giá trị vốn góp |
| Đầu tư cổ phiếu | | | | |
| - Công ty CP Sông Đà 11 - Thăng Long | - | - | 500.000 | 5.000.000.000 |
| - Công ty Du lịch Thương mại Thuận Phú | 600.000 | 7.128.000.000 | 600.000 | 7.128.000.000 |
| - Công ty CP Sông Đà Thăng Long M | 500.000 | 5.000.000.000 | 500.000 | 5.000.000.000 |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Văn Phong | 150.000 | 1.500.000.000 | 150.000 | 1.500.000.000 |
| - Công ty Tài Chính CP Sông Đà | 113.000 | 1.132.100.863 | 3.113.000 | 31.187.876.000 |
| Đầu tư dài hạn khác | | | | |
| - Công ty CP Sông Đà Nha Trang | - | 50.000.000.000 | - | - |
| - Công ty CP Thép Thăng Long Kansai | - | 136.191.338.512 | - | - |
| - Nguyễn Chí Uy | - | 5.607.875.000 | - | - |
| - Trường Tiểu học Chu Văn An | - | - | - | 8.250.000.000 |
| - Trường mầm non Sao Khuê | - | - | - | 8.250.000.000 |
| Cộng | 1.363.000 | 206.559.314.375 | 4.863.000 | 66.315.876.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

11. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

| | 31/12/2012 | | 01/01/2012 | |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| | Số lượng cổ phần | Giá trị vốn góp | Số lượng cổ phần | Giá trị vốn góp |
| Công ty CP Sông Đà Bình Phước | 1.400.000 | 14.000.000.000 | 1.400.000 | 14.000.000.000 |
| Công ty CP Sông Đà - Nha Trang | 4.086.200 | 51.982.000.000 | 4.086.200 | 51.982.000.000 |
| Công ty CP Bất động sản Thăng Long | 2.000.000 | 20.000.000.000 | 2.000.000 | 20.000.000.000 |
| Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt | 1.220.000 | 12.200.000.000 | 1.220.000 | 12.200.000.000 |
| Công ty CP Sông Đà 207 | 2.400.000 | 31.700.000.000 | 2.400.000 | 31.700.000.000 |
| Công ty CP Sông Đà Việt Hà | 2.000.000 | 20.000.000.000 | 2.000.000 | 20.000.000.000 |
| Công ty CP Sông Đà Thăng Long F | 4.432.000 | 44.320.000.000 | 432.000 | 4.320.000.000 |
| Công ty Kinh doanh TMDV Thăng Long | 78.000 | 780.000.000 | 78.000 | 780.000.000 |
| Công ty CP Sông Đà 1 | 1.914.200 | 22.970.500.000 | 1.914.200 | 22.970.500.000 |
| Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long | 6.000.000 | 60.000.000.000 | 6.000.000 | 60.000.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long | 2.100.000 | 21.000.000.000 | 2.100.000 | 21.000.000.000 |
| Công ty CP Thép Thăng Long Kansai | 1.102.500 | 181.850.250.503 | 1.102.500 | 181.850.250.503 |
| Công ty CP Khoáng sản Thăng Long | 110.000 | 1.100.000.000 | 110.000 | 1.100.000.000 |
| Cộng | 28.842.900 | 481.902.750.503 | 24.842.900 | 441.902.750.503 |

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết:

| STT | Tên công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính |
|-----|--|----------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 1 | Công ty CP Sông Đà Bình Phước | Bình Phước | 20,00% | 20,00% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 2 | Công ty CP Sông Đà - Nha Trang | Nha Trang | 21,91% | 20,00% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 3 | Công ty CP Bất động sản Thăng Long | Hà Nội | 40,00% | 40,00% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 4 | Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt | Hà Nội | 24,47% | 20,00% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 5 | Công ty CP Sông Đà 207 | Hà Nội | 21,82% | 21,82% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 6 | Công ty CP Sông Đà Việt Hà | Hà Nội | 20,00% | 20,00% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 7 | Công ty CP Sông Đà Thăng Long F | Hà Nội | 86,29% | 35,46% | Sản xuất vật liệu xây dựng; |
| 8 | Công ty Kinh doanh TM Dịch vụ Thăng Long | Hà Nội | 39,00% | 39,00% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 9 | Công ty CP Sông Đà 1 | Hà Nội | 38,28% | 38,28% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 10 | Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long | Hà Nội | 30,00% | 30,00% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 11 | Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long | Hà Nội | 20,00% | 20,00% | Xây lắp và kinh doanh BĐS |
| 12 | Công ty CP Thép Thăng Long Kansai | Hải Phòng | 49,72% | 49,00% | Sản xuất vật liệu xây dựng |
| 13 | Công ty CP Khoáng sản Thăng Long | Hà Nội | 10,02% | 40,00% | Xây lắp và sản xuất vật liệu |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

12. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty CP Sông Đà 207 | (9.811.166.667) | (25.700.000.000) |
| Công ty CP Sông Đà 1 | (17.227.900.000) | (14.739.440.000) |
| Công ty CP Sông Đà 11 Thăng Long | - | (2.950.000.000) |
| Cộng | (27.039.066.667) | (43.389.440.000) |

13. Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn | 43.967.659.251 | 81.718.219.951 |
| Chi phí thuê tài sản | - | 9.908.036.636 |
| Phí dịch vụ tư vấn tài chính | 5.937.499.967 | 14.060.166.651 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 15.756.688.280 | 18.733.935.062 |
| Cộng | 65.661.847.498 | 124.420.358.300 |

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|--|-----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 22.803.361.263 | - |
| - Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong năm | (4.126.457.527) | - |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 18.676.903.736 | - |

15. Tài sản dài hạn khác

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Ký quỹ tại Sở Tài chính Lâm Đồng | 5.841.100.000 | 10.841.100.000 |
| Ký quỹ tại Sở Tài chính Khánh Hòa | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| Ký quỹ tại Sở Tài chính Hà Nội | 480.000.000 | 480.000.000 |
| Cộng | 106.321.100.000 | 111.321.100.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

16. Vay và nợ ngắn hạn

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Vay các tổ chức tín dụng | | |
| - Ngân hàng NN&PTNN Bắc Hà Nội (i) | 39.300.000.000 | 52.403.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình (ii) | 250.599.548.449 | 230.229.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP An Bình (iii) | 214.120.000.000 | 217.660.000.000 |
| - Công ty Tài chính CP Sông Đà | - | 484.875.291.525 |
| - Ngân hàng VPBank Hồ Chí Minh (iv) | 12.450.000.000 | 12.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP ACB - CN Lâm Đồng (v) | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Vay tổ chức, cá nhân khác | | |
| - Công ty CP Hà Châu OSC (vi) | 9.759.248.256 | - |
| - Công ty CP Đầu tư Kinh doanh & XD 126 (vii) | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| - Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long (viii) | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| - Công ty CP Sông Đà Việt Hà (ix) | 10.000.000.000 | - |
| - Công ty CP Xây dựng công nghiệp Descon (x) | 200.790.000 | |
| - Công ty CP Địa ốc Đất vàng Việt (xi) | 12.101.000.000 | |
| - Vay cá nhân (xii) | 71.720.778.238 | 2.861.000.000 |
| Cộng | 629.251.364.943 | 1.009.028.291.525 |

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn như sau:

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Bắc Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 1440-LAV-201200111 ngày 22 tháng 9 năm 2011, với tổng hạn mức tín dụng được cấp là 45.000.000.000 đồng, nhằm bổ sung vay vốn lưu động phục vụ hoạt động xây lắp và hoạt động khác. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất thả nổi 3 tháng điều chỉnh 1 lần vào ngày đầu tiên mỗi quý, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Đây là khoản vay ngắn hạn có tài sản bảo đảm là bằng 50% tài sản hình thành từ khoản vay. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, gốc vay phải trả Ngân hàng là 39.300.000.000 đồng.

Theo Phụ lục hợp đồng số 01/1440-LAV-201200111/PLHĐ ngày 20/06/2012 về gia hạn 39.300.000.000 đồng như sau: 30.200.000.000 đồng thời hạn trả đến ngày 13 tháng 10 năm 2013; 7.400.000.000 đồng thời hạn trả đến 15 tháng 11 năm 2013 và 1.700.000.000 đồng gia hạn trả đến ngày 25 tháng 12 năm 2013.

- (ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 107.10.011.462999.TD ngày 23 tháng 6 năm 2010, với giá trị vay là 350 tỷ, nhằm bổ sung vốn để thực hiện việc thanh toán các chi phí xây lắp công trình CT2 - Usilk City. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị xây lắp công trình với giá tạm tính là 1.415.000.000.000 đồng; toàn bộ doanh thu/quyền đòi nợ phát sinh, quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm trong quá trình thi công.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

16. Vay và nợ ngắn hạn (Tiếp theo)

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn như sau (Tiếp theo):

- (iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/11/HĐHM/II.10 ngày 01 tháng 7 năm 2011 với giá trị vay là 230 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động để thi công dự án Usilk City. Khoản vay có hiệu lực 12 tháng, kể từ tháng 7 năm 2011, với lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ và trả lãi vào ngày 05 hàng tháng. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai (tòa nhà 104 - CT1 thuộc dự án Usilk City).
- (iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số N0110127-KD ngày 20 tháng 9 năm 2011, với số tiền vay là 13 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh xây dựng công trình. Khoản vay có thời hạn 12 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, với lãi suất vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 21%/năm. Trong trường hợp thời hạn vay không quá 03 tháng thì mức lãi suất cho vay nêu trên là cố định, ngược lại, khoản vay sẽ có lãi suất thay đổi định kỳ 3 tháng/lần theo thông báo cụ thể của Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 353/8 Nguyễn Trọng Tuyển, phường 01, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 20.651.500.000 đồng.
- (v) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Lâm Đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số LDO.DN.01070311 ngày 08 tháng 3 năm 2011, với hạn mức tín dụng là 2 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động của chi nhánh Công ty tại Lâm Đồng. Hợp đồng có hiệu lực là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn vay của số tiền nhận nợ được ghi trên Khế ước nhận nợ, tối đa không quá 06 tháng. Lãi vay được quy định cụ thể trên từng Khế ước nhận nợ. Thời điểm bắt đầu trả lãi vay là sau một tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu. Khoản vay được bảo đảm bằng Thửa đất số 623, 624, 358, tờ bản đồ số 46E tại phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng do Công ty làm chủ sở hữu
- (vi) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Hà Châu OSC bao gồm:
- Hợp đồng số 05/HĐVV-TCKT ngày 07 tháng 3 năm 2012 với số tiền vay 27.360.000.000 đồng, nhằm trả nợ gốc và lãi vay tại Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội. Thời hạn cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 14%/năm, được điều chỉnh theo lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Bắc Hà Nội, trả lãi vào 28 hàng tháng. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, gốc vay phải trả Công ty Cổ phần Hà Châu OSC là 1.059.248.256 đồng.
- Hợp đồng vay vốn số 07/HĐVV-TCKT ngày 30 tháng 3 năm 2012 với số tiền vay 2.500.000.000 đồng, nhằm trả nợ gốc và lãi vay tại Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội. Lãi suất cho vay là 13%/năm và được điều chỉnh theo lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Bắc Hà Nội, trả lãi vào 28 hàng tháng. Thời hạn cho vay không ghi rõ trong hợp đồng vay.
- Hợp đồng vay vốn số 02/HĐVV-TCKT ngày 13 tháng 02 năm 2012 với số tiền vay 10.000.000.000 đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay là 19%/năm và được điều chỉnh theo lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Bắc Hà Nội, trả lãi vào 28 hàng tháng. Thời hạn cho vay không ghi rõ trong hợp đồng vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****16. Vay và nợ ngắn hạn (Tiếp theo)****Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn như sau (Tiếp theo):**

- (vii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Xây dựng 126 theo Hợp đồng vay vốn số 01/126-2011/HĐVV ngày 01 tháng 10 năm 2011 với số tiền 2.000.000.000 đồng, nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh năm 2011. Thời hạn là 3 tháng, với lãi suất trong hạn là 23%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày kết thúc hợp đồng.
- (viii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Nền móng Sông Đà Thăng Long theo Hợp đồng vay vốn ngày 28 tháng 11 năm 2011 với số tiền vay là 5.000.000.000 đồng, nhằm trả nợ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội. Thời hạn cho vay 1 năm, với lãi suất trong hạn là 22%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày kết thúc hợp đồng. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.
- (ix) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Sông Đà Đà Việt Hà theo Hợp đồng vay vốn số 01/SĐTL-2012/HĐVV ngày 13 tháng 02 năm 2012 với Công số tiền vay 10.000.000.000 đồng, nhằm trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Bắc Hà Nội. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay trong hạn 22,5%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày đáo hạn 13/2/2013. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.
- (x) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon theo Hợp đồng vay vốn số 05/SĐTL-2012/HĐVV ngày 02 tháng 10 năm 2012 với số tiền vay 7.500.000.000 đồng, nhằm phục vụ thi công hoàn thành phần thô gói thầu XL-06 dự án bộ ngoại giao. Thời hạn vay 1 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi trong hạn 15%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.
- (xi) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Vàng Việt bao gồm:
- Hợp đồng vay vốn số 05/SĐTL-2012/HĐVV ngày 10 tháng 02 năm 2012 với số tiền vay 11.700.000.000 đồng, nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 6 tháng, lãi suất trong hạn 19%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Trả lãi vào 25 hàng tháng. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.
- Hợp đồng vay vốn số 02/SĐTL-2012/HĐVVHM ngày 04 tháng 12 năm 2012, với số tiền vay là 10.000.000.000 đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 24 tháng, thời hạn mỗi món vay không quá 12 tháng, lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.
- (xii) Vay cá nhân nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất vay trong hạn là từ 15% đến 25%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày kết thúc hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 159.788.194.195 | 25.423.196.713 |
| Thuế xuất, nhập khẩu | 861.504.000 | 861.504.000 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 29.276.433.061 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 5.874.267.725 | 5.338.113.590 |
| Thuế khác | 93.007.480.816 | 7.976.450.436 |
| Cộng | 288.807.879.797 | 39.599.264.739 |

18. Chi phí phải trả

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 681.792.633.773 | 186.543.543.982 |
| Chi phí dự án, công trình | 5.997.714.305 | 2.752.172.544 |
| Chi phí bốc dỡ thép và lưu kho bãi | 487.643.742 | 499.954.374 |
| Chi phí khác | 32.677.684.253 | 6.978.934.373 |
| Cộng | 720.955.676.073 | 196.774.605.273 |

19. Các khoản phải trả, phải nộp khác

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 1.741.766.765 | 1.472.662.644 |
| Bảo hiểm xã hội | 4.189.068.679 | 1.319.584.864 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 15.831.000 | - |
| Các khoản phải trả khác | 172.784.108.584 | 37.319.452.975 |
| - Tiền đặt cọc và tiền hợp tác đầu tư các Dự án | 98.278.000.000 | 16.910.247.916 |
| - Tiền bán CP thu hộ | 9.538.000.000 | 11.938.000.000 |
| - Các khoản thu hộ khác | 15.355.300.000 | - |
| - Thù lao Hội đồng quản trị | 828.000.000 | - |
| - Tiền CBCNV đóng góp ủng hộ các quỹ | 565.804.059 | 581.205.059 |
| - Các khoản phải trả khác | 48.219.004.525 | 7.890.000.000 |
| Cộng | 178.730.775.028 | 40.111.700.483 |

20. Phải trả dài hạn khác

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền đặt cọc và tiền hợp tác đầu tư các Dự án | 183.369.077.027 | 192.446.247.615 |
| Các khoản phải trả khác | - | 5.700.000.000 |
| | 183.369.077.027 | 198.146.247.615 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

21. Vay và nợ dài hạn

| | | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|-------------------------------------|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | VND | VND |
| Vay các tổ chức tín dụng | | | |
| - Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam | (i) | 23.209.803.914 | 33.316.517.680 |
| - Công ty Tài chính CP Điện Lực | (ii) | 128.296.685.855 | 131.483.696.300 |
| - Ngân hàng TMCP Đại Á | (iii) | 25.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| - Ngân hàng Quân Đội - CN Mỹ Đình | (iv) | 107.067.953.950 | 107.171.150.260 |
| - Công ty Tài chính CP Sông Đà | (v) | 450.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng Liên doanh Việt Lào | (vi) | 1.925.500.000 | 2.158.700.000 |
| Vay tổ tức, các nhân khác | | | |
| - Công ty CP Hà Châu OSC | (vii) | 5.676.000.000 | 23.076.000.000 |
| - Vay vốn các cá nhân | (viii) | 177.931.977.816 | 175.065.604.586 |
| Trái phiếu công ty | (ix) | 1.479.330.543.964 | 1.600.000.000.000 |
| Cộng | | <u>2.398.438.465.499</u> | <u>2.102.271.668.826</u> |

Chi tiết các hợp đồng vay dài hạn như sau:

(i) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 2160/HĐTD/TH-PN/TCB Hà Tây ngày 23 tháng 9 năm 2010 với số tiền vay là 3.801.000 EUR, nhằm thanh toán tiền máy móc thiết bị. Thời hạn vay là 60 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, với lãi suất vay từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 14%/năm, và điều chỉnh 3 tháng 1 lần vào các ngày 2/1, 1/4, 1/7, 1/10. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản tài sản hình thành từ khoản vay.

(ii) Vay dài hạn từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực:

Hợp đồng tín dụng số 0029/2009/HĐTD-TH-DN/TCĐL ngày 02 tháng 9 năm 2009 với số tiền vay là 75.910.000.000.000 đồng, nhằm thanh toán các chi phí nhập khẩu máy, thiết bị cho dự án. Khoản vay có thời hạn là 60 tháng, tính từ thời điểm giải ngân đầu tiên trên các khế ước nhận nợ, lãi suất vay điều chỉnh 3 tháng/lần, theo thông báo cụ thể của Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay;

Hợp đồng tín dụng số 52/2009/HĐTD-TH-DN/TCĐL với số tiền vay là 1,200 tỷ đồng, nhằm thanh toán các chi phí xây lắp và thiết bị, chi phí xây dựng cơ bản khác của tòa CT1 thuộc dự án Usilk City. Thời hạn cho vay được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, nhưng không quá 18 tháng, với lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng lần nhận nợ và lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần. Khoản vay được bảo đảm bằng: Giá trị quyền sử dụng 92.106,9 m² đất dự án Usilk City và các công trình cơ sở hạ tầng gắn liền với đất được hình thành từ vốn vay; Quyền sở hữu tài sản là cụm công trình CT1 (trừ nhà CT1 - 04) được hình thành bằng vốn vay; Quyền thu từ các hợp đồng bán hàng hóa nhà CT01 (loại trừ CT01-04).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****20. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)**

(iii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đại Á theo Hợp đồng tín dụng số CK 10/0088/TPHN ngày 25 tháng 8 năm 2010 với thời hạn vay là 18 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo thông báo của Ngân hàng. Khoản vay trên được dùng để thanh toán các chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cho các toà nhà 101, 102, 103 cụm CT1 Dự Án Usilk city tại Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng là 30 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bất động sản tại KĐT mới Văn Khê và tài sản khác gắn liền với đất số BA495726.

(iv) Vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình bao gồm các hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng số 9.09.011.462999.TD ngày 25 tháng 11 năm 2009, với thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo lãi suất thông báo của Ngân hàng. Khoản vay này được dùng để thanh toán tiền mua 04 lô đất biệt thự 14,16,18,20 đường Lý Thường Kiệt - TP Huế theo quyết định đấu giá của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 29/10/2009. Tổng giá trị hợp đồng là 120 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là tài sản trên đất và 04 lô đất 14,16,18,20 tại đường Lý thường Kiệt - Thành phố Huế;

Hợp đồng tín dụng số 106.10.011.462999.TD ngày 19 tháng 7 năm 2010, với thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo lãi suất thông báo của Ngân hàng. Khoản vay này được dùng để bổ sung vốn phục vụ cho việc thanh toán chi phí mua sắm, lắp đặt thiết bị: 06 cầu tháp, 04 cần bơm bê tông, 08 vận thăng đơn thuộc dự án nâng cao thiết bị năm 2010. Tổng giá trị hợp đồng là 122 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là tài sản được hình thành từ vốn vay.

(v) Vay dài hạn Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà theo các phụ lục gia hạn thời hạn trả nợ của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm giấy nhận nợ số 00200051/412-SHB/11/NH ngày 30 tháng 11 năm 2011, với giá trị vay là 334.875.291.525 đồng, nhằm mục đích thực hiện nhận nợ theo Hợp đồng tín dụng số 412/HĐTDNH-PN/SHB/SĐTL ngày 28 tháng 9 năm 2010 ký giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long.

Theo phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 0020051/008/11/NH ngày 22 tháng 3 năm 2011, điều chỉnh các nội dung sau: gia hạn thời hạn trả nợ tối đa đến 31/5/2013. Lãi suất cho vay 26,5%/năm, thời gian áp dụng lãi từ 26/12/2011 đến khi có thông báo lãi suất cho vay mới.

Theo Phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 02-00200051/008/11/NH ngày 27 tháng 11 năm 2012 thì lãi suất vay đã được điều chỉnh như sau: điều chỉnh giảm lãi suất cho vay từ 26,5%/năm xuống 24%/năm kể từ ngày 30/11/2011.

Theo phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm giấy nhận nợ gia hạn thời hạn trả nợ và điều chỉnh lãi suất cho vay số 01 - 00200051/412-SHB/11/NH ngày 31/5/2012, điều chỉnh các nội dung sau: gia hạn thời hạn trả nợ tối đa đến ngày 31/5/2013, lãi suất cho vay 26,5%/năm, thời gian áp dụng lãi từ 30/11/2011. Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, có thể trả nợ gốc một lần hoặc nhiều lần nhưng phải tất toán trước ngày 31/5/2012.

Các Khoản vay được thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 54, 56, 58, 60, 60/2 đường Yên thế, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****20. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)**

- (vi) Vay dài hạn từ Ngân hàng Liên doanh Việt Lào theo Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2011/HĐ ngày 06 tháng 01 năm 2011, với giá trị vay là 2,8 tỷ đồng, nhằm thanh toán tiền mua 04 xe ô tô tải ben hiệu Kamaz. Khoản vay có thời hạn 48 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất trong hạn là 18%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ khoản vay.
- (vii) Vay dài hạn Công ty Cổ phần Hà Châu OSC theo Hợp đồng vay vốn số 10/2011 ngày 23 tháng 11 năm 2011, với số tiền cho vay là 24.100.000.000 đồng, nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm ký hợp đồng vay đến ngày 20 tháng 5 năm 2013, với lãi suất cho vay là 22%/năm, được điều chỉnh theo lãi suất của ngân hàng, trả lãi tiền vay vào 28 hàng tháng.
- (viii) Khoản vay từ các cá nhân với lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và không có tài sản đảm bảo, nhằm phục vụ các dự án Văn Khê mở rộng và khách sạn Dragon Pia Nha Trang. Trong hợp đồng vay nêu rõ người cho vay sẽ được quyền mua căn hộ tại khu đô thị Usilk City hoặc nhận tiền lãi tại thời điểm đáo hạn của hợp đồng vay.
- (ix) Trái phiếu phát hành với thời hạn 36 tháng, lãi suất điều chỉnh 1 năm 1 lần. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, tổng giá trị trái phiếu đã đáo hạn là 500.330.543.964 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****22. Vốn chủ sở hữu**

| | Vốn đầu tư chủ sở hữu VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ dự phòng tài chính VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|-----------------------------|--|--|---|---|--------------------------|
| Số dư tại 01/01/2011 | 150.000.000.000 | 2.033.728.434 | 6.082.195.628 | 67.253.277.557 | 225.369.201.619 |
| Lợi nhuận tăng trong năm | - | - | - | 33.906.024.956 | 33.906.024.956 |
| Phân phối quỹ | - | 7.394.655.512 | 14.789.311.023 | (36.973.277.557) | (14.789.311.022) |
| Trả cổ tức | - | - | - | (30.000.000.000) | (30.000.000.000) |
| Giảm khác | - | - | (1.544.017.162) | (280.000.000) | (1.824.017.162) |
| Số dư tại 31/12/2011 | 150.000.000.000 | 9.428.383.946 | 19.327.489.489 | 33.906.024.956 | 212.661.898.391 |
| Lỗi trong năm | - | - | - | (133.931.355.982) | (133.931.355.982) |
| Số dư tại 31/12/2012 | 150.000.000.000 | 9.428.383.946 | 19.327.489.489 | (100.025.331.026) | 78.730.542.409 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****23. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh****Bộ phận theo khu vực địa lý**

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác.

Công ty có trụ sở đặt tại Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Đồng thời, Công ty có một Chi nhánh tại Hồ Chí Minh, một Chi nhánh tại Hòa Bình, một Chi nhánh tại Đà Lạt và một Chi nhánh tại Nha Trang. Tuy nhiên, doanh thu tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hòa Bình, Đà Lạt và Nha Trang chỉ chiếm 1.33% doanh thu phát sinh trong năm 2012. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28- Báo cáo bộ phận.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 04 (bốn) bộ phận hoạt động: bộ phận quản lý các dự án bất động sản, bộ phận quản lý hợp đồng xây dựng, bộ phận kinh doanh hàng hóa và bộ phận cung cấp dịch vụ. Công ty lập báo cáo bộ phận theo bốn bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của ba bộ phận kinh doanh trên như sau:

Bộ phận quản lý các dự án bất động sản: Bán các dự án bất động sản do Công ty là chủ đầu tư;

Bộ phận quản lý hợp đồng xây dựng: Xây dựng công trình theo hợp đồng nhà thầu;

Bộ phận kinh doanh vật tư, thiết bị: Bán hàng hóa là vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ thi công công trình theo hợp đồng kinh tế;

Bộ phận cung cấp dịch vụ: Cho thuê máy móc, thiết bị, dụng cụ xây lắp theo các hợp đồng kinh tế và cung cấp các dịch vụ viễn thông; Thí nghiệm, nghiên cứu, khảo sát công trình...

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***MẪU B 09 - DN****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****23. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)****Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

| | Bất động sản | Xây dựng | Bán hàng hóa | Cung cấp dịch vụ | Loại trừ | Tổng cộng |
|---------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Tài sản | | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 4.934.650.045.013 | 90.508.966.116 | 182.405.532.635 | 133.857.454.426 | (974.957.233.719) | 4.366.464.764.471 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | | 1.009.590.981.118 |
| Tổng tài sản | | | | | | 5.376.055.745.589 |
| Nợ phải trả | | | | | | |
| Nợ phải trả bộ phận | 5.584.148.330.429 | 136.151.926.033 | 28.854.868.390 | 1.662.647.552 | (974.957.233.719) | 4.775.860.538.685 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | | | 521.464.664.495 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | | 5.297.325.203.180 |

Bảng cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2012

| | Bất động sản | Xây dựng | Bán hàng hóa | Cung cấp dịch vụ | Loại trừ | Tổng cộng |
|---------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Tài sản | | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 4.570.669.331.622 | 25.265.859.246 | 179.490.403.986 | 109.818.382.446 | (791.430.518.321) | 4.093.813.458.979 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | | 1.009.401.575.965 |
| Tổng tài sản | | | | | | 5.103.215.034.944 |
| Nợ phải trả | | | | | | |
| Nợ phải trả bộ phận | 5.395.967.824.487 | 134.597.432.906 | 58.167.358.711 | 4.082.535.625 | (791.430.518.321) | 4.801.384.633.408 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | | | 89.168.503.145 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | | 4.890.553.136.553 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****23. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)****Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

| | Bất động sản VND | Xây dựng VND | Bán hàng hóa VND | Cung cấp dịch vụ VND | Loại trừ VND | Tổng cộng VND |
|---|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | | | | | |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 346.687.935.200 | 108.600.306.325 | 146.036.035.146 | 27.907.122.946 | (40.460.991.234) | 588.770.408.383 |
| Tổng doanh thu | 346.687.935.200 | 108.600.306.325 | 146.036.035.146 | 27.907.122.946 | (40.460.991.234) | 588.770.408.383 |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 348.646.657.419 | 101.281.800.854 | 136.124.120.936 | 20.388.184.453 | (40.460.991.234) | 565.979.772.428 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | | | - |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | (1.958.722.219) | 7.318.505.471 | 9.911.914.210 | 7.518.938.493 | - | 22.790.635.955 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | | 31.917.192.709 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | | (9.126.556.754) |
| Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết | | | | | | 650.000.000 |
| Doanh thu từ các khoản đầu tư | | | | | | 2.829.075.330 |
| Lợi nhuận khác | | | | | | (83.630.099.739) |
| Chi phí tài chính | | | | | | 30.367.132.358 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | | | (119.644.713.521) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 32.963.546.197 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | | | | (18.676.903.736) |
| Lợi nhuận trong năm | | | | | | (133.931.355.982) |

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****23. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)****Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011**

| | Bất động sản VND | Xây dựng VND | Bán hàng hóa VND | Cung cấp dịch vụ VND | Loại trừ VND | Tổng cộng VND |
|---|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Doanh thu | | | | | | |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 1.166.996.775.294 | 81.696.652.602 | 332.769.394.060 | 101.756.574.574 | (47.690.064.315) | 1.635.529.332.215 |
| Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ | - | - | - | - | - | - |
| Tổng doanh thu | 1.166.996.775.294 | 81.696.652.602 | 332.769.394.060 | 101.756.574.574 | (47.690.064.315) | 1.635.529.332.215 |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 923.491.745.159 | 80.735.611.733 | 326.653.110.133 | 112.430.970.188 | (47.690.064.315) | 1.395.621.372.898 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | | | |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 243.505.030.135 | 961.040.869 | 6.116.283.927 | (10.674.395.614) | - | 239.907.959.317 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | | 76.132.446.759 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | | 163.775.512.558 |
| Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết | | | | | | 15.477.500.000 |
| Doanh thu từ các khoản đầu tư | | | | | | 43.914.635.258 |
| Lợi nhuận khác | | | | | | (12.305.815.830) |
| Chi phí tài chính | | | | | | 173.319.899.932 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | | | | 37.541.932.054 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 3.635.907.098 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | | | | - |
| Lợi nhuận trong năm | | | | | | 33.906.024.956 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | |
| Trong đó: | | |
| - Doanh thu bán hàng | 75.658.531.133 | 223.587.712.907 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 27.907.122.946 | 101.756.574.574 |
| - Doanh thu kinh doanh bất động sản | 346.687.935.200 | 1.166.996.775.294 |
| - Doanh thu hoạt động xây lắp | 114.466.411.687 | 81.696.652.602 |
| - Doanh thu khác | 29.938.745.575 | 61.510.615.599 |
| Cộng | 594.658.746.541 | 1.635.548.330.976 |
| Các khoản giảm trừ | 5.888.338.158 | 18.998.761 |
| - Giảm giá hàng bán | 22.232.796 | 18.998.761 |
| - Hàng bán bị trả lại | 5.866.105.362 | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 588.770.408.383 | 1.635.529.332.215 |

2. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn bán hàng hóa | 64.647.183.235 | 216.020.786.370 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 20.388.184.453 | 112.430.970.188 |
| Giá vốn kinh doanh Bất động sản | 348.646.657.419 | 923.491.745.159 |
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 101.281.800.854 | 80.735.611.733 |
| Giá vốn khác | 31.015.946.467 | 62.942.259.448 |
| Cộng | 565.979.772.428 | 1.395.621.372.898 |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.558.870.045 | 43.138.262.261 |
| Lợi nhuận từ các khoản đầu tư | 650.000.000 | 15.477.500.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 270.205.285 | 269.805.553 |
| Lãi chiết khấu thanh toán | - | 506.567.444 |
| Cộng | 3.479.075.330 | 59.392.135.258 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

4. Chi phí tài chính

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 41.348.595.954 | 125.472.857.277 |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 2.474.709.737 | 4.457.602.655 |
| Lỗi chuyển nhượng chứng khoán | 2.894.200.000 | - |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn | (16.350.373.333) | 43.389.440.000 |
| Cộng | 30.367.132.358 | 173.319.899.932 |

5. Lợi nhuận khác

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Thu từ thanh lý tài sản cố định | 13.025.374.165 | 1.319.146.478 |
| Các khoản thu khác | 876.018.186 | 369.207.431 |
| Thu nhập khác | 13.901.392.351 | 1.688.353.909 |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý | 13.634.090.668 | 10.206.771.905 |
| Phạt chậm nộp thuế (*) | 83.796.943.153 | 314.858.715 |
| Các khoản chi khác | 100.458.269 | 3.472.539.119 |
| Chi phí khác | 97.531.492.090 | 13.994.169.739 |
| Lợi nhuận từ hoạt động khác | (83.630.099.739) | (12.305.815.830) |

(*) Đây là khoản phạt theo Biên bản thanh tra thuế ngày 05 tháng 12 năm 2012 của Cục thuế Thành phố Hà Nội.

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|--|--------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | (119.644.713.521) | 37.541.932.054 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | |
| Trừ: Thu nhập không chịu thuế | 650.000.000 | 15.807.836.109 |
| Cộng: Chi phí không được khấu trừ | 83.796.943.153 | 1.007.309.448 |
| Thu nhập chịu thuế | (36.497.770.368) | 22.741.405.393 |
| Thuế suất | 25% | 25% |
| Thuế TNDN phải nộp | - | 5.685.351.348 |
| - Thuế TNDN tạm tính từ tiền nộp trước mua bất động sản của khách hàng trong năm | 754.469.116 | |
| - Điều chỉnh theo Biên bản quyết toán thuế | 36.335.534.608 | (2.049.444.250) |
| - Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong năm | (4.126.457.527) | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32.963.546.197 | 3.635.907.098 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | (18.676.903.736) | - |

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 “Lãi cơ bản trên cổ phiếu”, Công ty đồng thời lập cả báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên báo cáo tài chính hợp nhất, mà không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 36.354.665.412 | 119.225.492.884 |
| Chi phí nhân công | 10.575.144.565 | 33.230.208.316 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 45.729.822.331 | 77.096.967.084 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 901.129.005.123 | 1.725.941.595.093 |
| Chi phí khác | 13.577.991.158 | 7.085.745.807 |
| Cộng | <u>1.007.366.628.589</u> | <u>1.962.580.009.184</u> |

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.16 và số V.21 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV “Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu” tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)****Các loại công cụ tài chính**

| | Giá trị ghi sổ tại ngày | |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
| | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền | 20.254.806.625 | 15.029.902.509 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 303.527.836.040 | 351.522.504.014 |
| Đầu tư ngắn hạn | 9.134.964.953 | 176.646.785.666 |
| Đầu tư dài hạn | 206.559.314.375 | 63.365.876.000 |
| Cộng | 539.476.921.993 | 606.565.068.189 |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay và nợ | 3.027.689.830.442 | 3.111.299.960.351 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 490.405.960.596 | 347.464.634.376 |
| Chi phí phải trả | 720.955.676.073 | 196.774.605.273 |
| Cộng | 4.239.051.467.111 | 3.655.539.200.000 |

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)***Quản lý rủi ro về giá*

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)

| | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Tại ngày 31/12/2012 | | | |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 307.036.883.569 | 183.369.077.027 | 490.405.960.596 |
| Chi phí phải trả | 720.955.676.073 | - | 720.955.676.073 |
| Các khoản vay | 1.287.580.286.723 | 1.740.109.543.719 | 3.027.689.830.442 |
| Cộng | <u>2.315.572.846.365</u> | <u>1.923.478.620.746</u> | <u>4.239.051.467.111</u> |
| Tại ngày 01/01/2012 | | | |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 149.318.386.761 | 198.146.247.615 | 347.464.634.376 |
| Chi phí phải trả | 196.774.605.273 | - | 196.774.605.273 |
| Các khoản vay | 1.839.200.234.696 | 1.272.099.725.655 | 3.111.299.960.351 |
| Cộng | <u>2.185.293.226.730</u> | <u>1.470.245.973.270</u> | <u>3.655.539.200.000</u> |

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

| | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tại ngày 31/12/2012 | | | |
| Tiền | 20.254.806.625 | - | 20.254.806.625 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 303.527.836.040 | - | 303.527.836.040 |
| Đầu tư ngắn hạn | 9.134.964.953 | - | 9.134.964.953 |
| Đầu tư dài hạn | - | 206.559.314.375 | 206.559.314.375 |
| Cộng | <u>332.917.607.618</u> | <u>206.559.314.375</u> | <u>539.476.921.993</u> |
| Tại ngày 01/01/2012 | | | |
| Tiền | 15.029.902.509 | - | 15.029.902.509 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 351.522.504.014 | - | 351.522.504.014 |
| Đầu tư ngắn hạn | 176.646.785.666 | - | 176.646.785.666 |
| Đầu tư dài hạn | - | 63.365.876.000 | 63.365.876.000 |
| Cộng | <u>543.199.192.189</u> | <u>63.365.876.000</u> | <u>606.565.068.189</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****2. Thông tin về các bên liên quan**

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu | | |
| Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn | - | 300.000.000 |
| Công ty CP Sông Đà - Bình Phước | 31.529.818 | 15.408.990.089 |
| Công ty CP Sông Đà - Nha Trang | - | 50.106.107.010 |
| Công ty CP Bất Động Sản Thăng Long | - | 16.338.057.880 |
| Công ty CP Sông Đà Thăng Long F | 1.998.366.860 | |
| Công ty CP Sông Đà Việt Hà | 31.582.093.328 | 26.704.439.431 |
| Công ty CP Sông Đà 207 | - | 13.355.132.229 |
| Công ty CP Sông Đà 1 | 799.561.392 | 17.869.869.063 |
| Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long | 19.488.465.689 | 77.141.336.404 |
| Cộng | 53.900.017.087 | 217.223.932.106 |
| Mua hàng | | |
| Công ty CP ĐT và Truyền thông Thăng Long | - | 2.617.637.792 |
| Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn | - | 16.589.105.176 |
| Công ty CP Thăng Long Sài Gòn | 1.939.349.940 | 43.960.000 |
| Công ty CP Sông Đà - Bình Phước | - | 51.213.585.758 |
| Công ty CP Sông Đà - Nha Trang | - | 18.494.460.483 |
| Công ty CP Sông Đà Thăng Long F | - | 9.913.872.436 |
| Công ty CP Sông Đà Việt Hà | 71.223.559.758 | 78.566.109.801 |
| Công ty CP Sông Đà 207 | 2.535.256.756 | 31.246.133.374 |
| Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt | - | 2.660.131.898 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long | 29.175.300 | 4.349.515.101 |
| Công ty CP Sông Đà 1 | 13.238.517.469 | 54.977.871.799 |
| Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long | 22.953.670.346 | 98.201.830.776 |
| Công ty CP Thép Thăng Long Kanssai | 34.228.458.286 | 57.992.786.397 |
| Cộng | 146.147.987.855 | 426.867.000.791 |

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****2. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

| | 31/12/2012 | 01/01/2012 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản phải thu | | |
| Công ty CP Đầu tư và Truyền thông Thăng Long | 118.917.743 | - |
| Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn | 7.978.513.056 | - |
| Công ty CP Thăng Long Sài Gòn | 1.165.973.716 | - |
| Công ty CP Sông Đà Bình Phước | 2.716.721.800 | 34.843.267.475 |
| Công ty CP Sông Đà Nha Trang | - | 11.874.906.468 |
| Công ty CP Bất động sản Thăng Long | - | - |
| Công ty CP Sông Đà Thăng Long F | 76.414.803.761 | 89.152.119.208 |
| Công ty CP Sông Đà Việt Hà | 43.498.247.804 | 46.709.273.648 |
| Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt | 81.567.778.582 | 146.778.515.356 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long | 26.173.486.533 | 26.150.644.998 |
| Công ty CP Sông Đà 1 | 1.159.183.859 | 34.830.148.240 |
| Công ty CP Sông Đà 207 | 2.247.994.187 | 6.995.144.275 |
| Công ty Đầu tư Phát triển Thăng Long | 9.843.042.200 | 9.853.042.200 |
| Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long | 91.924.763.304 | 51.854.943.257 |
| Công ty CP Thép Thăng Long Kanssai | 58.145.941.772 | 94.391.490.925 |
| Cộng | 402.955.368.317 | 553.433.496.050 |
| Các khoản phải trả | | |
| Công ty CP Đầu tư và Truyền thông Thăng Long | 6.556.227.955 | 6.556.227.955 |
| Công ty CP Thăng Long Sài Gòn | 65.808.777 | - |
| Công ty CP Sông Đà Bình Phước | - | 18.530.000 |
| Công ty CP Sông Đà Nha Trang | 7.630.508.424 | 121.280.071.462 |
| Công ty CP Bất động sản Thăng Long | 6.515.111.677 | 7.337.832.954 |
| Công ty CP Sông Đà Thăng Long F | - | 86.900.000 |
| Công ty CP Sông Đà Việt Hà | 71.919.959.008 | 75.577.420.444 |
| Công ty CP Sông Đà 207 | 6.011.038.887 | 122.323.369 |
| Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt | 650.000.000 | 16.412.857.143 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long | 221.950.300 | 192.775.000 |
| Công ty CP Thép Thăng Long Kanssai | 5.047.779.000 | 8.443.788.100 |
| Công ty CP Sông Đà 1 | 30.248.576.913 | 7.344.259.153 |
| Công ty Đầu tư Phát triển Thăng Long | 15.200.000.000 | 14.700.000.000 |
| Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long | 97.950.260.220 | 31.310.780.568 |
| Cộng | 248.017.221.161 | 289.383.766.148 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

2. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị

| | Năm 2012 | Năm 2011 |
|-------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lương | 751.898.304 | 885.877.953 |
| Cộng | 751.898.304 | 885.877.953 |

3. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2012 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán.

Nguyễn Trí Dũng
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngày 05 tháng 6 năm 2013

Nguyễn Đình Thuận
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập biểu