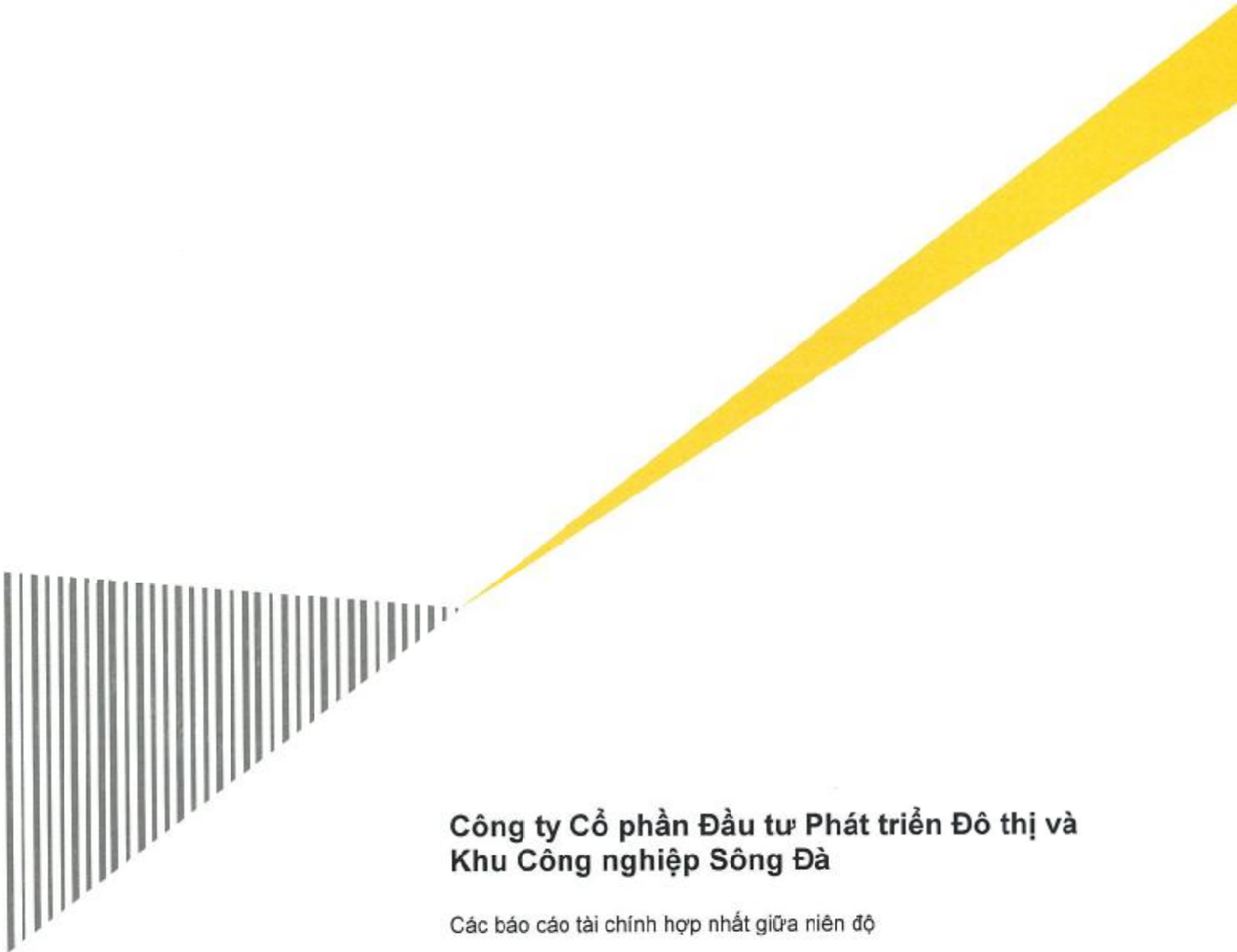




Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2012

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 79



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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 7 số 0101399461 ngày 3 tháng 10 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký tại tầng 1, 2 tòa nhà CT1, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức. Ông Phạm Văn Viết đã được Ông Trần Anh Đức ủy quyền ký các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2012



Số tham chiếu: 60837769/15776183

BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con được trình bày từ trang 6 đến trang 79 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của công ty này đề ngày 8 tháng 8 năm 2011 đã đưa ra kết luận chấp nhận từng phần về việc các khoản đầu tư vào công ty liên kết đã được trình bày theo phương pháp giá gốc. Đồng thời, các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán của công ty này đề ngày 31 tháng 3 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần về các vấn đề:

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

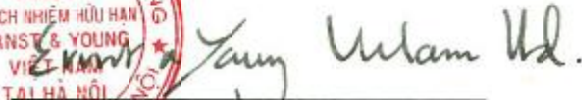
và lưu ý về việc Công ty đang tạm hạch toán tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình là văn phòng Công ty từ tầng 15 đến tầng 18 của tòa nhà HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì dựa trên giá trị đầu tư của dự án là 68.520.826.195 đồng Việt Nam.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

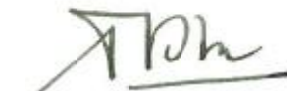
Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.





Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 8 năm 2012



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.570.731.277.461	4.326.128.028.379
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	86.550.485.388	41.991.887.016
111	1. Tiền		67.105.099.401	20.283.389.797
112	2. Các khoản tương đương tiền		19.445.385.987	21.708.497.219
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		321.876.665.436	357.640.413.218
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	275.685.529.343	283.821.268.295
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	46.450.975.217	46.971.474.001
135	3. Các khoản phải thu khác	7	37.117.751.660	37.295.016.085
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(37.377.590.784)	(10.447.345.163)
140	III. Hàng tồn kho	8	4.069.315.911.430	3.827.517.286.218
141	1. Hàng tồn kho		4.070.391.169.234	3.827.517.286.218
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.075.257.804)	-
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		92.988.215.207	98.978.441.927
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	26.561.770.283	23.340.573.734
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		12.035.527.901	11.637.133.633
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	54.390.917.023	64.000.734.560

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		841.162.362.419	877.367.272.499
210	I. Các khoản phải thu dài hạn khác		186.798.000	186.798.000
218	1. Phải thu dài hạn khác		186.798.000	186.798.000
220	II. Tài sản cố định		232.094.487.923	230.215.241.729
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	86.777.492.006	87.275.393.774
222	Nguyên giá		106.562.344.879	102.598.407.791
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.784.852.873)	(15.323.014.017)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	11.942.531.484	12.082.080.702
228	Nguyên giá		12.419.692.466	12.419.692.466
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(477.160.982)	(337.611.764)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	133.374.464.433	130.857.767.253
240	III. Bất động sản đầu tư	14	3.710.467.504	3.796.757.446
241	1. Nguyên giá		4.314.497.098	4.314.497.098
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(604.029.594)	(517.739.652)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	573.160.878.188	603.489.493.948
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		225.907.851.549	233.174.888.614
258	2. Đầu tư dài hạn khác		453.980.100.280	453.980.100.280
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(106.727.073.641)	(83.665.494.946)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		32.009.730.804	39.678.981.376
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	20.020.765.940	27.690.016.512
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32,3	11.988.964.864	11.988.964.864
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.411.893.639.880	5.203.495.300.878

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.643.509.201.048	3.336.012.806.610
310	I. Nợ ngắn hạn		2.724.680.487.319	2.451.012.161.152
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	1.235.982.185.455	1.229.901.979.595
312	2. Phải trả người bán	19.1	87.144.264.606	78.997.112.738
313	3. Người mua trả tiền trước	19.2	371.881.875.454	289.436.855.904
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	118.596.276.386	106.428.884.131
315	5. Phải trả người lao động		27.565.901.253	14.019.502.764
316	6. Chi phí phải trả	21	599.723.310.026	419.869.633.481
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	239.311.389.220	222.238.668.584
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác		655.868.146	-
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		43.819.416.773	90.119.523.955
330	II. Nợ dài hạn		918.828.713.729	885.000.645.458
333	1. Phải trả dài hạn khác		212.783.436	176.190.074
334	2. Vay và nợ dài hạn	23	722.759.520.003	727.839.725.863
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc làm		652.614.129	652.634.976
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	24	195.203.796.161	156.332.094.545
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.734.908.667.012	1.830.845.412.444
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	1.734.908.667.012	1.830.845.412.444
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
414	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
415	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		111.261.936	111.261.936
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	25.6	654.645.992.308	652.483.404.425
418	6. Quỹ dự phòng tài chính	25.6	93.947.354.139	93.554.928.490
419	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	25.6	7.523.041.519	7.885.690.909
420	8. Lỗ lũy kế		(179.174.275.027)	(81.045.165.453)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ	26	33.475.771.820	36.637.081.824
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.411.893.639.880	5.203.495.300.878

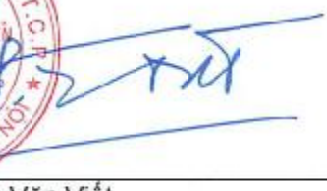
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2012

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)		5.475	5.378



Vũ Kim Long
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	30.997.075.015	88.872.110.778
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(1.894.093.468)	(140.214.936)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	29.102.981.547	88.731.895.842
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(32.013.196.804)	(80.385.326.756)
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(2.910.215.257)	8.346.569.086
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	5.034.041.069	1.679.624.314
22	7. Chi phí tài chính	29	(24.822.411.411)	22.712.680.108
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.757.916.049)	(1.450.583.333)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.692.318.284)	(1.520.416.323)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(64.089.541.673)	(25.129.496.766)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(88.480.445.556)	6.088.960.419
31	11. Thu nhập khác	30	325.950.000	5.000.000
32	12. Chi phí khác	30	(113.067.068)	(912.531)
40	13. Lợi nhuận khác	30	212.882.932	4.087.469
45	14. Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(7.267.037.065)	(10.497.561.872)
50	15. Tổng lỗ trước thuế		(95.534.599.689)	(4.404.513.984)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1, 32.2	(438.213.539)	(8.916.450.362)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	-	11.988.964.864
60	18. Lỗ sau thuế TNDN		(95.972.813.228)	(1.331.999.482)
61	Trong đó: Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(1.626.105.553)	36.670.733
62	Lỗ thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		(94.346.707.675)	(1.368.670.215)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)
70	19. Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản - Lãi suy giảm	34	(953) (953)	(14) (14)



Vũ Kim Long
Kế toán trưởng



Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)
01	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lỗ trước thuế		(95.534.599.689)	(4.404.513.984)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11, 12, 14	5.436.960.516	3.592.126.638
03	Các khoản dự phòng		51.722.929.419	(21.715.607.937)
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		4.977.759.721	10.492.561.872
06	Chi phí lãi vay		1.757.916.049	1.450.583.333
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(31.639.033.984)	(10.584.850.078)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		7.737.344.684	(23.497.432.656)
10	Tăng hàng tồn kho		(242.873.883.016)	(309.678.336.033)
11	Tăng các khoản phải trả		350.113.827.371	580.715.101.973
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		4.453.054.023	(9.339.435.281)
13	Tiền lãi vay đã trả		-	(1.450.583.333)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(2.706.234.090)	(33.702.103.501)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.678.600.848)	(24.891.371.046)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		47.406.474.140	167.570.990.045
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(7.229.916.768)	(138.395.377.399)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		325.950.000	5.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(10.000.000.000)
26	Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	310.000.000
27	Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.056.091.000	-
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.847.875.768)	(148.080.377.399)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	217.750.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.000.000.000	129.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(144.000.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ		-	(98.009.979.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.000.000.000	(112.792.229.800)
50	Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		44.558.598.372	(93.301.617.154)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	41.991.887.016	153.969.593.963
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	86.550.485.388	60.667.976.809



Vũ Kim Long
Kế toán trưởng



Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 7 số 0101399461 ngày 3 tháng 10 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký kinh doanh tại tầng 1, 2 tòa nhà CT1, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 8 công ty con, bao gồm:

- ▶ Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

- ▶ Công ty Cổ phần Sudico An Khánh

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0401373834 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung có trụ sở chính tại tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung là tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103043119 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 12 năm 2009. Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là: sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Cơ sở hoạt động liên tục

Công ty và các công ty con đã phát sinh lỗ thuộc về các cổ đông của công ty mẹ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 với số tiền là 94.346.707.675 đồng Việt Nam, dẫn tới khoản lỗ lũy kế của Công ty và các công ty con tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 179.174.275.027 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty và các công ty con là 2.724.680.487.319 đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho) của Công ty và các công ty con với số tiền là 2.223.265.121.288 đồng Việt Nam.

Các thông tin trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty và các công ty con. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã có kế hoạch tài chính để Công ty và các công ty con có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả thông qua việc cơ cấu nợ với các tổ chức tài chính, thu hồi các khoản tiền phải thu từ khách hàng ở các Dự án Khu đô thị Nam An Khánh, Dự án Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng, Khu Đô thị mới Văn La – Văn Khê, và thanh lý một số khoản đầu tư khác. Cho đến ngày lập các báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn thành một số nghiệp vụ cơ cấu lại các khoản vay với các tổ chức tài chính như được trình bày tại Thuyết minh số 38 – Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam.

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

Công ty và các công ty con đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như được trình bày trong Thuyết minh số 36 và 37.

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm
Nhãn hiệu hàng hóa	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa

25 năm

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con nếu Công ty và các công ty con áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 là không trọng yếu.

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ dự phòng tài chính*

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.22 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty và các công ty con bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được điều chỉnh cho các sai sót của các năm trước, cũng như để phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

		Đơn vị tính: VNĐ			
Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số sau điều chỉnh
131	Phải thu khách hàng	[1]	274.868.614.370	8.952.653.925	283.821.268.295
132	Trả trước cho người bán		46.756.802.734	214.671.267	46.971.474.001
135	Các khoản phải thu khác		37.541.064.917	(246.048.832)	37.295.016.085
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	[2]	(7.263.241.386)	(3.184.103.777)	(10.447.345.163)
141	Hàng tồn kho	[3]	220.049.138.391	3.607.468.147.827	3.827.517.286.218
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	[4]	1.100.458.426	22.240.115.308	23.340.573.734
221	Tài sản cố định hữu hình	[5]	100.781.531.973	(13.506.238.199)	87.275.393.774
222	Nguyên giá		117.571.397.918	(14.972.990.127)	102.598.407.791
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.789.765.945)	1.466.751.928	(15.323.014.017)
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	[3]	3.612.295.909.512	(3.481.438.142.259)	130.857.767.253
252	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	[6]	108.296.569.025	124.878.319.589	233.174.888.614
259	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(83.452.469.244)	(213.025.702)	(83.665.494.946)
261	Chi phí trả trước dài hạn	[7]	25.648.980.398	2.041.036.114	27.690.016.512
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		12.657.790.092	(668.825.228)	11.988.964.864
269	Lợi thế thương mại	[6]	96.773.963.770	(96.773.963.770)	-
311	Vay và nợ ngắn hạn	[8]	209.532.243.496	1.020.369.736.099	1.229.901.979.595
312	Phải trả người bán		78.804.641.471	192.471.267	78.997.112.738
313	Người mua trả tiền trước	[9]	316.501.678.095	(27.064.822.191)	289.436.855.904
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	[10]	77.265.884.428	29.162.999.703	106.428.884.131
315	Phải trả người lao động		14.660.008.819	(640.506.055)	14.019.502.764
316	Chi phí phải trả	[11]	200.156.032.298	219.713.601.183	419.869.633.481
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	[12]	263.516.606.405	(41.277.937.821)	222.238.668.584
333	Phải trả dài hạn khác		197.483.436	(21.293.362)	176.190.074
334	Vay và nợ dài hạn	[8]	1.748.209.461.962	(1.020.369.736.099)	727.839.725.863
336	Dự phòng trợ cấp mất việc làm		36.875.593	615.759.383	652.634.976
338	Doanh thu chưa thực hiện		156.373.912.727	(41.818.182)	156.332.094.545
412	Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	217.750.000	219.017.196.787
416	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		156.714.306	(45.452.370)	111.261.936
418	Quỹ dự phòng tài chính		93.614.654.202	(59.725.712)	93.554.928.490
420	Lỗ lũy kế	[13]	(70.584.967.775)	(10.460.197.678)	(81.045.165.453)
439	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	[13]	37.163.313.726	(526.231.902)	36.637.081.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- [1] Phải thu của khách hàng điều chỉnh tăng với số tiền là 8.952.653.925 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại sau:
- (i) Ghi nhận thêm doanh thu và tăng phải thu tương ứng với số tiền là 6.080.095.759 đồng Việt Nam dựa theo tiến độ công việc đã thỏa thuận của Công ty và các công ty con với khách hàng.
 - (ii) Tăng phải thu khách hàng và trả trước của người mua với số tiền là 2.872.558.166 đồng Việt Nam do việc điều chỉnh lại việc ghi nhận doanh thu của một số lô đất thuộc dự án CT1, Khu Đô thị mới Bắc Trần Hưng Đạo của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.
- [2] Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tăng với số tiền là 3.184.103.777 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:
- (i) Trích lập dự phòng cho các khoản tạm ứng cho nhân viên với số tiền là 2.903.803.374 đồng Việt Nam.
 - (ii) Trích lập dự phòng cho các khoản phải thu khác với số tiền là 206.523.706 đồng Việt Nam.
- [3] Hàng tồn kho điều chỉnh tăng với số tiền là 3.607.468.147.827 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại trọng yếu sau:
- (i) Phân loại lại chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan đến các dự án mà công ty đang thực hiện sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thuộc hàng tồn kho với số tiền là 3.481.438.142.259 đồng Việt Nam do mục đích thực hiện các dự án này là chuyển nhượng/bán bất động sản mà không phải là đầu tư xây dựng tài sản.
 - (ii) Điều chỉnh tăng hàng tồn kho với số tiền là 172.119.485.867 đồng Việt Nam do ảnh hưởng của điều chỉnh tăng trích trước phí phát triển của các lô đất có cơ sở hạ tầng thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh đã chuyển nhượng cho các bên thứ cấp do các kỳ trước Công ty chưa thực hiện trích trước chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trong tương lai này cho diện tích đất đã bán.
 - (iii) Phân loại chi phí phát hành trái phiếu đang ghi nhận trong hàng tồn kho sang chi phí trả trước dài hạn với số tiền là 24.933.945.205 đồng Việt Nam do công ty ghi nhận toàn bộ chi phí phát hành trái phiếu vào hàng tồn kho mà không ghi nhận vào tài khoản trả trước dài hạn và thực hiện phân bổ trong thời hạn trái phiếu.
 - (iv) Chuyển chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng liên quan đến khu đất TH1 và TH2 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 14.728.700.240 đồng Việt Nam sang trả trước ngắn hạn do các khu đất này sẽ được hoàn trả chi phí khi bàn giao (Thuyết minh 35).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- [3] Hàng tồn kho điều chỉnh tăng với số tiền là 3.607.468.147.827 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại trọng yếu sau (tiếp theo):
- (v) Điều chỉnh giảm hàng tồn kho với số tiền là 10.314.887.141 đồng Việt Nam và tăng giá vốn với số tiền tương ứng cho phần chi phí phát triển đất/xây dựng còn lại trên hàng tồn kho của các lô đất có cơ sở hạ tầng và tài sản trên đất đã chuyển nhượng.
- [4] Chi phí trả trước ngắn hạn điều chỉnh tăng với số tiền là 22.240.115.308 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại trọng yếu sau:
- (i) Điều chỉnh tăng chi phí phát triển hạ tầng cho lô đất TH1 và TH2 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 14.728.700.240 đồng Việt Nam từ hàng tồn kho sang trả trước ngắn hạn do các khu đất này sẽ được hoàn trả chi phí khi bàn giao (Thuyết minh 35).
- (ii) Ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho khoản tiền trả trước của khách hàng với số tiền là 7.077.220.402 đồng Việt Nam liên quan đến các dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị mới Văn La – Văn Khê và Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng và khu CT1 Bắc Trần Hưng Đạo, Hòa Bình.
- [5] Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và giá trị hao mòn lũy kế điều chỉnh giảm với số tiền tương ứng là 14.972.990.127 và 1.466.751.928 đồng Việt Nam do Công ty và các công ty con đã điều chỉnh giá trị còn lại của tòa nhà CT1 sang hàng tồn kho và giá trị còn lại của các tòa nhà CT4, CT5, CT6 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì vào chi phí giá vốn trong kỳ của các kỳ kế toán trước do Công ty sẽ phải bàn giao lại phần diện tích này cho cơ quan nhà nước mà không có bồi hoàn.
- [6] Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh điều chỉnh tăng với số tiền là 124.878.319.589 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại trọng yếu sau:
- (i) Giảm lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết (Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản & Thương mại Thăng Long) với số tiền là 96.773.963.770 đồng Việt Nam và tăng giá trị đầu tư của Công ty và các công ty con vào công ty liên kết với số tiền tương ứng.
- (ii) Việc mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản & Thương mại Thăng Long không phát sinh lợi thế thương mại do giá trị hợp lý của công ty này tại ngày mua tương đương với giá trị đầu tư của Công ty và do đó Công ty không phân bổ lợi thế thương mại và đã điều chỉnh hồi tố các điều chỉnh phân bổ lợi thế thương mại với số tiền là 10.752.662.641 đồng Việt Nam.
- (iii) Điều chỉnh lại sai sót trong việc kế toán công ty liên kết (Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt) theo phương pháp vốn chủ sở hữu làm tăng phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận của công ty liên kết sau ngày đầu tư với số tiền là 18.223.813.649 đồng Việt Nam do trong năm 2009, Công ty đã ghi nhận phần sở hữu của Công ty trong lỗ từ công ty liên kết này với số tiền là 9.111.451.206 thay vì ghi nhận phần sở hữu của Công ty trong lãi từ công ty này với số tiền là 9.112.362.443.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- [7] Chi phí trả trước dài hạn điều chỉnh tăng với số tiền là 2.041.036.114 đồng Việt Nam do Công ty và các công ty con đã thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại sau:
- (i) Phân loại chi phí phát hành trái phiếu từ hàng tồn kho sang chi phí trả trước dài hạn với số tiền là 24.933.945.204 đồng Việt Nam.
 - (ii) Phân loại trả trước tiền sử dụng đất với số tiền là 22.892.909.090 đồng Việt Nam từ trả trước dài hạn sang hàng tồn kho.
- [8] Vay và nợ ngắn hạn điều chỉnh tăng và vay và nợ dài hạn điều chỉnh giảm với cùng số tiền là 1.020.369.736.099 đồng Việt Nam do Công ty và các công ty con đã phân loại khoản trái phiếu ngắn hạn đã phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME với số tiền là 500 tỷ đồng Việt Nam, phân loại nợ dài hạn đến hạn trả đối với trái phiếu dài hạn đã phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam với số tiền là 500 tỷ đồng Việt Nam và đồng thời phân loại lại một số khoản vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả sang vay ngắn hạn.
- [9] Người mua trả tiền trước điều chỉnh giảm với số tiền là 27.064.822.191 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện phân loại trọng yếu sau:
- (i) Ghi nhận thuế giá trị gia tăng cho khoản trả trước của khách hàng với số tiền 27.388.944.291 đồng Việt Nam.
- [10] Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước điều chỉnh giảm với số tiền là 29.162.999.703 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố trọng yếu sau:
- (i) Ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính đối với khoản trả trước của khách hàng với số tiền 7.059.425.982 đồng Việt Nam.
 - (ii) Ghi nhận thuế giá trị gia tăng cho khoản trả trước của khách hàng với số tiền 27.388.944.291 đồng Việt Nam.
 - (ii) Điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp do các điều chỉnh hồi tố ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của các năm/kỳ trước với số tiền là 5.285.370.570 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- [11] Chi phí phải trả điều chỉnh tăng với số tiền là 219.713.601.183 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố và phân loại trọng yếu sau:
- (i) Ghi nhận chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng trong tương lai cho các lô đất có cơ sở hạ tầng đã chuyển nhượng của Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của Công ty và các công ty con với số tiền là 172.119.485.867 đồng Việt Nam.
 - (ii) Ghi nhận trích trước chi phí lãi vay phải trả của Công ty Cổ phần Sudico An Khánh cho cả khoản vay của công ty này với số tiền là 4.044.444.444 đồng Việt Nam.
 - (iii) Phân loại từ phải trả, phải nộp ngắn hạn khác với số tiền là 40.680.723.084 đồng Việt Nam cho các chi phí trích trước đối với khối lượng xây dựng cơ bản hoàn thành của Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh sang chi phí phải trả và đồng thời phân loại chi phí lãi vay trích trước với số tiền là 1.189.847.941 đồng Việt Nam từ phải trả phải nộp ngắn hạn khác sang chi phí phải trả.
- [12] Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác điều chỉnh giảm với số tiền là 41.277.937.821 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố và phân loại trọng yếu sau:
- (i) Phân loại lại một số chi phí phải trả cho khu Đô thị Nam An Khánh từ phải trả, phải nộp khác sang chi phí trả trước với số tiền là 40.042.537.161 đồng Việt Nam.
- [13] Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố về doanh thu, chi phí và thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2011 và các năm trước làm giảm lợi nhuận chưa phân phối một khoản là 10.460.197.678 đồng Việt Nam và phản ánh hưởng vào lợi ích cổ đông thiểu số là 526.231.902 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Một số dữ liệu tương ứng trên kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 đã được điều chỉnh cho các sai sót phát sinh trong kỳ này. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VNĐ					
Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số sau điều chỉnh
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	[1]	90.109.916.561	(1.237.805.783)	88.872.110.778
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		89.969.701.625	(1.237.805.783)	88.731.895.842
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	[2]	(79.345.840.473)	(1.039.486.283)	(80.385.326.756)
20	Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.623.861.152	(2.277.292.066)	8.346.569.086
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	[3]	(22.031.941.617)	(3.097.555.149)	(25.129.496.766)
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		11.463.807.534	(5.374.847.215)	6.088.960.419
32	Chi phí khác		(4.618.131)	3.705.600	(912.531)
40	Lợi nhuận khác		381.869	3.705.600	4.087.469
45	Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	[4]	-	(10.497.561.872)	(10.497.561.872)
50	Tổng (lỗ)/ lợi nhuận trước thuế		11.464.189.503	(15.868.703.487)	(4.404.513.984)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	[5]	(9.221.324.840)	304.874.478	(8.916.450.362)
60	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		14.231.829.527	(15.563.829.009)	(1.331.999.482)
	Trong đó:				
61	Lợi ích của các cổ đông thiểu số		1.422.406.314	(1.385.735.581)	36.670.733
62	Lãi/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		12.809.423.213	(14.178.093.428)	(1.368.670.215)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- [1] Doanh thu điều chỉnh giảm với số tiền là 1.237.805.783 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con ghi giảm doanh thu cho khối lượng công việc dịch vụ chưa hoàn thành nhưng đã ghi nhận doanh thu.
- [2] Chi phí giá vốn điều chỉnh tăng với số tiền là 1.039.486.283 đồng Việt Nam sau khi Công ty thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:
 - (i) Ghi tăng chi phí giá vốn với số tiền là 2.213.449.794 đồng Việt Nam cho phần chi phí phát sinh thêm liên quan đến các lô đất và tài sản trên đất đã chuyển nhượng thuộc Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì.
 - (ii) Điều chỉnh giảm chi phí giá vốn cho phần doanh thu ghi nhận thêm tại điểm [1] nêu trên với số tiền là 1.173.963.511 đồng Việt Nam.
- [3] Chi phí quản lý điều chỉnh giảm với số tiền là 3.097.555.149 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện các điều chỉnh hồi tố sau:
 - (i) Ghi giảm chi phí khấu hao phân bổ của giá trị tăng 1 các tòa nhà CT1 và CT4, CT5 và CT6 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì.
 - (ii) Trích lập trợ cấp thôi việc theo các quy định hiện hành với số tiền là 431.670.000 đồng Việt Nam.
 - (iii) Trích lập chi phí dự phòng cho các khoản tạm ứng lâu ngày cho nhân viên với số tiền là 1.099.275.414 đồng Việt Nam.
- [4] Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết điều chỉnh tăng với số tiền là 10.497.561.872 đồng Việt Nam sau khi Công ty và các công ty con thực hiện ghi nhận phần lỗ của công ty liên kết cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.
- [5] Chi phí thuế thu nhập điều chỉnh giảm với số tiền là 304.874.478 đồng Việt Nam do ảnh hưởng của các điều chỉnh vào kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty trong Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>
Tiền mặt	8.517.133.826	2.862.459.621
Tiền gửi ngân hàng	58.587.965.575	17.420.930.176
Các khoản tương đương tiền	19.445.385.987	21.708.497.219
TỔNG CỘNG	86.550.485.388	41.991.887.016

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, Ngân hàng TNHH một thành viên HSBC, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Mỹ Đình. Các khoản tiền gửi này có kỳ hạn 1 tháng và có lãi suất là 9-11%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	266.330.153.343	279.197.529.095
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh 33)	9.355.376.000	4.623.739.200
TỔNG CỘNG	275.685.529.343	283.821.268.295
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>217.570.757.165</i>	<i>219.070.757.165</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì (*)</i>	<i>34.249.903.186</i>	<i>41.910.705.145</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>23.864.868.992</i>	<i>22.839.805.985</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(37.377.590.784)	(10.447.345.163)

(*)Phải thu ngắn hạn từ khách hàng của Dự án khu Đô thị bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, lô TT1 với số tiền là 12.324.330.241 đồng Việt Nam. Theo Quyết định số 337/QĐ-CT-KTKH ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã tăng giá trị xây dựng từ 2 - 3 triệu đồng Việt Nam/m² lên 4 - 5 triệu đồng Việt Nam/m² của các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc lô TT1 nêu trên. Công ty đã hoàn tất phần xây dựng cho lô TT1 và theo đó, ghi nhận doanh thu trong năm 2011 cho toàn bộ giá trị phần tăng lên với số tiền là 44 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng cho các hợp đồng chuyển nhượng thuộc lô TT1 nêu trên với 10 khách hàng trong tổng số 40 khách hàng và Công ty đang tiến hành ký phụ lục hợp đồng với các khách hàng còn lại để hoàn tất thủ tục và tất toán các khoản phải thu này trong năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Trả trước cho người bán	44.972.053.717	45.742.552.501
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh 33)	1.478.921.500	1.228.921.500
TỔNG CỘNG	46.450.975.217	46.971.474.001

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Tạm ứng cho nhân viên	195.468.641	253.468.641
Lãi vay phải thu từ Công ty và các công ty con Sông Đà	3.956.250.000	3.956.250.000
Ứng trước tiền giải phóng mặt bằng cho Ban giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	1.322.301.400	-
Phải thu tiền điện từ các đơn vị thi công phục vụ các dự án Mỹ Trì - Mỹ Đình	401.055.132	542.776.044
Ứng trước thực hiện giải phóng mặt bằng thành phố Hà Đông	1.159.668.536	1.159.668.536
Ứng trước cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng dự án An Khánh và An Khánh mở rộng	26.951.934.167	26.951.934.167
Phải thu khác	3.131.073.784	4.430.918.697
TỔNG CỘNG	37.117.751.660	37.295.016.085

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án CT1 – Dự án Dân cư bắc đường Trần Hưng Đạo	8.971.544.138	10.933.746.794
Dự án Khu Đô thị mới Tiến Xuân	133.813.475.111	129.722.746.113
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.470.963.877	171.011.601.635
Dự án Khu Đô thị mới Văn La - Văn Khê	430.321.367.852	428.209.972.881
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	1.961.889.632.707	1.744.083.651.895
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	89.896.603.716	84.417.153.116
Dự án khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.108.511.476.012	1.108.511.476.012
Dự án Khu Đô thị bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	31.057.042.224	25.310.703.344
Dự án Nhà số 1 - Kim Chung - Đông Anh - Hà Nội	2.381.937.216	2.823.779.390
Dự án các khu đô thị Long Tân, Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	90.850.627.987	88.520.376.956
Dự án khu đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	3.410.968.061	1.680.137.106
Dự án mở rộng phía đông nam Khu dân cư bắc đường Trần Hưng Đạo	4.703.870.712	2.509.709.269
Dự án Thanh Hóa	4.997.215.522	1.231.703.966
Dự án nghĩa trang An Hạ	132.637.988	132.637.988
Dự án bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam	15.653.884.710	18.293.947.455
Các dự án khác	8.903.631.128	9.719.303.431
Hàng hóa bất động sản	329.164.292	329.164.292
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	95.125.981	75.474.575
TỔNG CỘNG	4.070.391.169.234	3.827.517.286.218
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.075.257.804)	-

Như trình bày tại Thuyết minh số 18 và 23, 23 lô đất với tổng diện tích là 59.962 m², quyền ưu tiên thanh toán đầu tiên khi thanh lý đối với toàn bộ khoảnh đất tại ô HH7 thuộc Khu hỗn hợp 335.883m² và toàn bộ diện tích lô đất HH2C và toàn bộ các tài sản khác có trên các lô đất này theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho các khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty.

Như trình bày tại thuyết minh số 18, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên lô đất số BA645083 và BA645082 tại Khu Đô thị mới Hòa Hải, phường Hòa Hải, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng đã được thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích trên phần ứng trước của khách hàng	8.637.152.179	7.511.415.068
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì (*)	16.469.107.527	14.728.700.240
Công cụ, dụng cụ	681.709.303	515.628.865
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	773.801.274	584.829.561
TỔNG CỘNG	26.561.770.283	23.340.573.734

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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>
Tạm ứng cho nhân viên	52.463.209.184	62.073.026.721
Đặt cọc	1.927.707.839	1.927.707.839
TỔNG CỘNG	54.390.917.023	64.000.734.560

Công ty và các công ty con đã tạm ứng cho nhân viên cho mục đích tiến hành các công việc và thực hiện các hoạt động của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty và các công ty con đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 3.050.499.038 đồng Việt Nam đối với số dư tạm ứng nêu trên (31 tháng 12 năm 2011: 2.092.073.337 đồng Việt Nam).

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VNĐ
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)	78.639.025.742	1.080.978.714	17.339.385.700	5.324.756.447	214.261.188	102.598.407.791
- Mua trong kỳ	37.805.000	-	-	216.379.324	478.428.182	732.612.506
- Đầu tư XDCB hoàn thành	3.980.607.082	-	-	-	-	3.980.607.082
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(618.346.500)	(130.936.000)	-	(749.282.500)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	82.657.437.824	1.080.978.714	16.721.039.200	5.410.199.771	692.689.370	106.562.344.879
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	1.128.308.535	1.845.573.376	123.326.688	3.097.208.599
Giá trị hao mòn:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)	2.385.204.146	701.291.909	8.256.841.328	3.816.892.459	162.784.175	15.323.014.017
Khấu hao trong kỳ	3.499.612.918	58.763.213	1.139.425.177	453.356.636	59.963.412	5.211.121.356
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(618.346.500)	(130.936.000)	-	(749.282.500)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	5.884.817.064	760.055.122	8.777.920.005	4.139.313.095	222.747.587	19.784.852.873
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)	76.253.821.596	379.686.805	9.082.544.372	1.507.863.988	51.477.013	87.275.393.774
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	76.772.620.760	320.923.592	7.943.119.195	1.270.886.676	469.941.783	86.777.492.006

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuế đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)	12.342.512.466	53.180.000	24.000.000	12.419.692.466
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	12.342.512.466	53.180.000	24.000.000	12.419.692.466
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	-	53.180.000	-	53.180.000
Giá trị hao mòn:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)	271.098.444	53.180.000	13.333.320	337.611.764
Khấu trừ trong kỳ	135.549.222	-	3.999.996	139.549.218
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	406.647.666	53.180.000	17.333.316	477.160.982
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)	12.071.414.022	-	10.666.680	12.082.080.702
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	11.935.864.800	-	6.666.684	11.942.531.484

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Dự án Khách sạn Sông Đà (*)	28.237.759.924	25.993.316.936
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng (*)	9.766.193.337	9.793.221.337
Dự án Nhà điều hành dịch vụ Bãi tập Golf CX1	-	1.441.244.545
Nhà máy gạch (**)	204.133.521	149.988.521
Chi phí xây dựng	95.166.377.651	93.479.995.914
Dây chuyền sản xuất gạch	46.331.085.131	44.644.703.394
	48.835.292.520	48.835.292.520
TỔNG CỘNG	133.374.464.433	130.857.767.253

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, dây chuyền sản xuất gạch phục vụ cho nhà máy gạch đang lưu tại cảng Hải Phòng. Dây chuyền sản xuất gạch và nhà máy gạch này đang được thế chấp cho các hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Thuyết minh 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

Nhà cửa

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	4.314.497.098
- Tăng trong kỳ	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	4.314.497.098

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	517.739.652
- Tăng trong kỳ	86.289.942
- Giảm trong kỳ	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	604.029.594

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	3.796.757.446
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	3.710.467.504

Bất động sản đầu tư là 2 tòa nhà biệt thự Khu C thuộc Dự án Khách sạn Sông Đà Hạ Long đang được Công ty và các công ty con sử dụng để cho thuê hoạt động. Công ty và các công ty con chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 200.141.666.667 đồng Việt Nam (2011: 267.938.047.643 đồng Việt Nam). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng để đầu tư phát triển các dự án của Công ty và các công ty con bao gồm Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng, Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 12,6% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng tài sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ đầu tư xây dựng.

Bên cạnh đó, trong kỳ Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 18.688.543.063 đồng Việt Nam (2011: 18.018.714.156 đồng Việt Nam). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư phát triển Khu đô thị Nam An Khánh do Công ty Cổ phần Sudico An Khánh thực hiện và Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

		Đơn vị tính: VNĐ
	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012 31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Đầu tư vào các công ty liên kết	16.1	225.907.851.549 233.174.888.614
Đầu tư dài hạn khác	16.2	453.980.100.280 453.980.100.280
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(106.727.073.641) (83.665.494.946)
TỔNG CỘNG		573.160.878.188 603.489.493.948

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ		30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
			Số cổ phần	VNĐ	Số cổ phần VNĐ
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	(i)	29,3%	313.091	3.414.037.894	313.091 3.414.037.894
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	(ii)	22,2%	3.000.000	28.534.502.362	3.000.000 30.921.528.364
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Tài chính Dầu khí (*)	(iii)	20%	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000 20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	(iv)	21,6%	1.079.494	9.958.042.021	1.079.494 11.419.370.621
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(v)	22,5%	600.000	4.611.400.016	600.000 6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	(vi)	30%	735.000	108.843.203.653	735.000 110.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	(vii)	32,99%	1.000.000	10.022.347.036	1.000.000 10.015.698.107
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	(viii)	47,5%	4.420.000	40.524.318.567	4.420.000 41.404.253.628
TỔNG CỘNG				225.907.851.549	233.174.888.614

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 16.1) cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

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

Giá trị đầu tư:		Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty Cổ phần Đô thị & Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Công ty Cổ phần Đầu tư Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Tài chính Đầu khí	Đơn vị tính: VND	
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)		3.130.905.433	60.713.529.313	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	20.000.000.000	269.716.002.157	-
- Tăng giá trị đầu tư		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm giá trị đầu tư		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		3.130.905.433	60.713.529.313	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	20.000.000.000	269.716.002.157	-
Phản lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:											
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)		283.131.461	921.528.364	524.430.621	-	(4.876.626.411)	15.698.107	(2.795.746.372)	-	(5.827.584.230)	-
- Phản lổ sau khi mua công ty liên kết		-	(2.387.026.002)	(1.461.328.600)	(1.388.599.984)	(1.156.796.347)	6.648.929	(879.935.061)	-	(7.267.037.065)	-
- Trả cổ tức		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		283.131.461	(1.465.497.638)	(836.897.979)	(1.388.599.984)	(6.033.422.758)	22.347.036	(3.675.681.433)	-	(13.094.621.295)	-
Phản bổ lợi thế thương mại											
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)		-	(30.713.529.313)	-	-	-	-	-	-	(30.713.529.313)	-
- Phản bổ trong kỳ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		-	(30.713.529.313)	-	-	-	-	-	-	(30.713.529.313)	-
Giá trị còn lại											
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)		3.414.037.894	30.921.528.364	11.419.370.621	6.000.000.000	110.000.000.000	10.015.698.107	41.404.253.628	20.000.000.000	233.174.888.614	-
Số dư cuối kỳ		3.414.037.894	28.534.502.362	9.958.042.021	4.611.400.016	108.843.203.653	10.022.347.036	40.524.318.567	20.000.000.000	225.907.851.549	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(i) Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico

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

(ii) Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt

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

(iii) Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư tài chính Dầu khí

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

(iv) Công ty Cổ phần Sông Đà 19

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

Công ty Cơ sở Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(v) Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn

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

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

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

(vii) Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico

Công ty nắm giữ trực tiếp 26% tỷ lệ biểu quyết và nắm giữ gián tiếp 6,99% thông qua Công ty Cổ phần Sudico An Khánh và Công ty Cổ phần Sudico Tiến Xuân. Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103043060 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 12 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 30.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là: xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; phá dỡ công trình xây dựng; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; hoàn thiện công trình xây dựng; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; sản xuất sản phẩm gốm sứ khác và các hoạt động khác theo giấy phép đăng ký kinh doanh. Địa chỉ đăng ký của công ty này là tầng 2, tòa nhà CT1 (khởi 25 tầng), khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư dài hạn khác

		30 tháng 6 năm 2012		31 tháng 12 năm 2011	
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	VND	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	VND	
Các khoản đầu tư		453.980.100.280		453.980.100.280	
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	6,8%	67.070.600.000	6,8%	67.070.600.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	2,8%	834.970.000	2,8%	834.970.000	
Công ty Cổ phần PVI – Invest	1,6%	6.000.000.000	1,6%	6.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	3,9%	19.640.000.000	3,9%	19.640.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị	4%	7.500.000.000	4%	7.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Tây Bắc	7,5%	27.200.000.000	7,5%	27.200.000.000	
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,2%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Cao su Tân Biên	2,8%	2.200.000.000	2,8%	2.200.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	3,1%	7.500.000.000	3,1%	7.500.000.000	
Công ty Cổ phần Waseco	10%	42.933.600.000	10%	42.933.600.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare – Invest	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000	
Quý Đầu tư Năng động VFA	8,3%	20.300.000.000	8,3%	20.300.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000	
Liên danh Cantus Cam Ranh Resort & Spa (*)		25.157.930.280		25.157.930.280	
Công ty Cổ phần SPM (**)		168.150.000.000		168.150.000.000	
Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà		10.000.000.000		10.000.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(106.727.073.641)		(83.665.494.946)	

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	18.022.931.506	24.933.945.205
Chi phí thương hiệu Sông Đà (*)	1.041.666.645	1.291.666.647
Công cụ, dụng cụ	319.373.782	315.577.658
Chi phí trả trước dài hạn khác	636.794.007	1.148.827.002
TỔNG CỘNG	20.020.765.940	27.690.016.512

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

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)</i>
Vay ngắn hạn	701.000.000.000	700.000.000.000
Trong đó:		
Vay ngắn hạn ngân hàng	201.000.000.000	200.000.000.000
Trái phiếu phát hành	500.000.000.000	500.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 23)	534.982.185.455	529.901.979.595
TỔNG CỘNG	1.235.982.185.455	1.229.901.979.595

Trong đó:		
Vay và nợ ngắn hạn	701.000.000.000	700.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23)	534.982.185.455	529.901.979.595

18.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Giá trị ban đầu</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>			
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	200.000.000.000 1.000.000.000	500 tỷ 2 tỷ	Trả nợ gốc vào 9 tháng 9 năm 2012. Lãi trả vào ngày 26 hàng tháng Trả nợ gốc vào ngày 30 tháng 4 năm 2013; lãi trả 25 hàng tháng	Lãi suất 21%/năm Lãi suất 21%/năm	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên lô đất số BA645083 và BA645082 tại Khu Đô thị mới Hòa Hải, phường Hòa Hải, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng Tín chấp
TỔNG CỘNG	201.000.000.000				

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

18.2 Các khoản trái phiếu ngắn hạn

Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
						Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc khu đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME	500	1.000.000.000	Lãi suất 26,5%	1 năm kể từ ngày 28 tháng 7 năm 2011	
		<u>500</u>				

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

19.1 Phải trả ngắn hạn cho người bán

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Phải trả ngắn hạn cho người bán	84.992.006.365	77.539.601.975
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh 33)	2.152.258.241	1.457.510.763
TỔNG CỘNG	87.144.264.606	78.997.112.738

19.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Người mua trả tiền trước	369.681.375.454	287.666.855.904
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 33)	2.200.500.000	1.770.000.000
TỔNG CỘNG	371.881.875.454	289.436.855.904

Trong đó:

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	150.446.549.091	71.411.395.455
Dự án Khu Đô thị mới Văn La – Văn Khê	157.341.683.818	157.023.502.000
Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng	45.454.545.455	45.454.545.455
Các dự án khác	18.639.097.090	15.547.412.994

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Thuế giá trị gia tăng	35.668.662.127	28.784.426.810
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 32)	74.508.346.436	75.600.059.353
Thuế thu nhập cá nhân	8.257.139.532	1.889.048.678
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	162.128.291	155.349.290
TỔNG CỘNG	118.596.276.386	106.428.884.131

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Chi phí lãi vay phải trả	375.663.644.887	167.118.631.576
Chi phí xây dựng trích trước	103.526.363.887	77.374.941.897
Trong đó:		
Chi phí hoàn thiện HH3	8.916.984.780	15.335.826.155
Chi phí hoàn thiện khối văn phòng	17.129.522.284	17.298.228.375
Công trình xây dựng TT1	2.549.355.262	3.071.716.929
Chi phí xây dựng khu Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng	131.021.818	-
Chi phí xây dựng dự án Thanh Hóa	969.404.734	969.404.734
Chi phí xây dựng dự án An Khánh mở rộng	59.229.456.057	40.042.537.161
Chi phí xây dựng dự án An Khánh	12.887.937.432	-
Chi phí xây dựng các dự án khác	1.712.681.520	657.228.543
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	111.736.012.321	172.119.485.867
Chi phí thuê văn phòng	4.502.326.000	1.517.767.000
Chi phí bảo trì	810.361.400	619.636.732
Các khoản khác	3.484.601.531	1.119.170.409
TỔNG CỘNG	599.723.310.026	419.869.633.481

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Cổ tức phải trả (*)	149.444.910.000	148.562.910.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (**)	13.084.244.056	13.084.244.056
Phải trả công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về mua cổ phiếu (***)	24.000.000.000	24.000.000.000
Khen thưởng phải trả công nhân viên	12.144.826.903	1.124.016.718
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng chưa ký hợp đồng	2.959.185.000	-
Phải trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	1.717.925.712	1.728.687.836
Phải trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng khu Đồng Me	1.231.392.060	1.231.392.060
Phải trả ủy thác đầu tư	20.493.944.000	20.493.944.000
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án An Khánh mở rộng	1.522.870.400	1.517.378.000
Bảo hiểm xã hội	2.462.196.892	831.728.988
Bảo hiểm y tế	109.039.191	31.084.200
Kinh phí công đoàn	2.328.510.646	1.769.979.931
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	638.889.584	1.295.297.949
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	7.173.454.776	6.568.004.846
TỔNG CỘNG	239.311.389.220	222.238.668.584

(*) Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-DHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông.

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

(***) Đây là khoản tiền thanh toán cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 16.1).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng	57.741.705.458	57.741.705.458
Trái phiếu phát hành	1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.257.741.705.458	1.257.741.705.458
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	534.982.185.455	529.901.979.595
Nợ dài hạn	722.759.520.003	727.839.725.863

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

23.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 như sau:

Bên cho vay	30 tháng 6 năm 2012	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	VND			
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (khoản vay bằng tiền US\$)	32.663.967.758	4 năm	8,2%/năm	Khoản vay được thế chấp bằng máy móc thiết bị hình thành từ khoản vay
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả	27.232.185.455			
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (khoản vay bằng VND)	25.077.737.700	8 năm	9,6%/năm	Khoản vay được thế chấp tài sản hình thành từ khoản vay
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả	7.750.000.000			
TỔNG CỘNG	57.741.705.458			

23.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	700	1.000.000.000	Lãi suất từ 1/9/2011 – 1/3/2012 là 22% và từ 1/3/2012 – 1/9/2012 là 24%	3 năm kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2011	Quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản là thửa đất có diện tích là 59.962 m ² bao gồm 23 lô đất tại Dự án Khu đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	500	1.000.000.000	Lãi suất 12,5% và điều chỉnh theo năm	3 năm kể từ ngày 8 tháng 7 năm 2012	Ưu tiên thanh toán đầu tiên khi thanh lý quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khoanh đất tại ô HH7 theo quy hoạch 1/500 thuộc khu hỗn hợp 335.883m ² của dự án Nam An Khánh theo quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 1 tháng 4 năm 2008 của UBND Hà Tây và toàn bộ các tài sản khác có trên lô đất
TỔNG CỘNG		1.200				

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011 (Trình bày lại)</i>
Tiền thuê trả trước của khách hàng thuê văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì (*)	188.001.246.058	156.332.094.545
Tiền thuê trả trước của các dự án khác	7.202.550.103	-
TỔNG CỘNG	195.203.796.161	156.332.094.545

(*) Tòa nhà Hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng từ năm 2010. Tuy nhiên, hợp đồng thuê đất cho diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này vẫn chưa được ký kết. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường, Hà Nội.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quy đầu tư phát triển	Quy dự phòng tài chính	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VNĐ									
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.550)	-	-	471.984.865.526	70.706.451.838	9.649.090.509	463.441.139.066	2.173.419.089.476
theo các báo cáo trước đây										
- Ảnh hưởng của trình bày lại	-	-	-	-	-	-	-	-	34.831.505.736	34.831.505.736
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 sau khi trình bày lại	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.550)	-	-	471.984.865.526	70.706.451.838	9.649.090.509	498.272.544.802	2.208.250.595.212
- Tăng vốn	-	217.750.000	-	-	-	-	-	-	(1.331.599.482)	217.750.000
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.670.733)	(36.670.733)
- Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	-	-	(196.533.249.800)	(196.533.249.800)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	180.495.290.844	22.848.476.652	-	(258.078.104.496)	(54.734.337.000)
- Trích các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	(824.418.753)	(824.418.753)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.550)	-	-	652.480.156.370	93.554.928.490	9.649.090.509	41.468.203.538	1.955.007.671.444
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012										
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.550)	111.261.936	652.483.404.425	93.554.928.490	93.554.928.490	7.885.690.509	(70.594.567.775)	1.841.305.610.122
theo các báo cáo trước đây									(10.460.197.678)	(10.460.197.678)
- Ảnh hưởng của trình bày lại	-	-	-	-	-	-	-	-	(81.045.165.453)	1.830.845.412.444
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.550)	111.261.936	652.483.404.425	93.554.928.490	93.554.928.490	7.885.690.509	(95.972.813.228)	(95.972.813.228)
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	1.626.105.553	1.626.105.553
- Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.543.324.735)	(988.311.203)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	2.162.567.883	392.425.649	-	(239.677.164)	(601.726.554)
- Trích quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.550)	111.261.936	654.645.992.308	93.847.354.139	93.847.354.139	7.523.041.519	(179.174.275.027)	1.734.908.667.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30 tháng 6 năm 2012			31 tháng 12 năm 2011		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn đầu tư của Tập đoàn Sông Đà	363.007.500.000	36.300.750	-	363.007.500.000	36.300.750	-
Vốn góp của các cổ đồng khác	636.992.500.000	63.699.250	-	636.992.500.000	63.699.250	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	-	-	219.017.196.787	-	-
Cổ phiếu quỹ	(81.161.904.650)	(958.060)	-	(81.161.904.650)	(958.060)	-
TỔNG CỘNG	1.157.855.292.137	99.041.940	-	1.157.855.292.137	99.041.940	-

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	196.533.249.800

25.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Cổ tức đã công bố	-	196.533.249.800
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	196.533.249.800
Cổ tức cho năm 2010: VNĐ1.984 /cổ phiếu	-	196.533.249.800
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	47.970.339.800
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	47.970.339.800
Cổ tức cho năm 2010: VNĐ1.984 /cổ phiếu	-	47.970.339.800
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	-	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.5 Cổ phiếu

	30 tháng 6 năm 2012		31 tháng 12 năm 2011	
	Số lượng	VNĐ	Số lượng	VNĐ
Cổ phiếu đã phát hành	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty và các công ty con nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	938.838.095.350	99.041.940	938.838.095.350
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	938.838.095.350	99.041.940	938.838.095.350
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000

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

25.6 Quỹ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Quỹ đầu tư và phát triển	654.645.992.308	652.483.404.425
Quỹ dự phòng tài chính	93.947.354.139	93.554.928.490
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.885.690.909
TỔNG CỘNG	756.116.387.966	753.924.023.824

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty CP Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico	Đơn vị tính: VNĐ
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012					
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	33.716.600.000
Thặng dư vốn	-	-	117.250.000	-	117.250.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	247.085.050	-	45.452.370	292.537.420
Quỹ đầu tư và phát triển	-	120.244.153	1.088.227.044	-	1.208.471.197
Quỹ dự phòng tài chính	-	-	177.389.190	-	177.389.190
Lợi nhuận chưa phân phối/(Lỗ lũy kế)	(645.124)	144.685.441	1.385.082.477	(3.565.598.781)	(2.036.475.987)
	165.954.876	7.862.014.644	20.267.948.711	5.179.853.589	33.475.771.820
Phản lợi nhuận/(lỗ) cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	(737.466)	644.173.902	(468.422.867)	(1.801.119.122)	(1.626.105.553)
	(737.466)	644.173.902	(468.422.867)	(1.801.119.122)	(1.626.105.553)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)
Tổng doanh thu	30.997.075.015	88.872.110.778
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	3.212.447.925	77.073.577.547
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.784.627.090	11.798.533.231
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.894.093.468)	(140.214.936)
Doanh thu thuần	29.102.981.547	88.731.895.842
Trong đó:		
Doanh thu thuần cung cấp sản phẩm, hàng hóa	3.212.447.925	77.073.577.547
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	25.890.533.622	11.658.318.295

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.963.327.344	1.132.728.489
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.056.091.000	451.491.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	14.622.725	95.404.825
TỔNG CỘNG	5.034.041.069	1.679.624.314

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)
Giá vốn của thành phẩm đã bán	2.740.441.017	71.949.197.482
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	29.272.755.787	8.436.129.274
TỔNG CỘNG	32.013.196.804	80.385.326.756

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Lãi tiền vay	1.757.916.049	1.450.583.333
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	23.061.578.695	84.000.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	(24.247.406.091)
Chi phí tài chính khác	2.916.667	142.650
TỔNG CỘNG	24.822.411.411	(22.712.680.108)

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Thu nhập khác	325.950.000	5.000.000
Thu thanh lý tài sản	325.950.000	5.000.000
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	113.067.068	912.531
Chi phí khác	113.067.068	912.531
GIÁ TRỊ THUẦN	212.882.932	4.087.469

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Giá vốn đất, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	11.682.754.679	65.689.343.167
Chi phí nhân công	34.015.826.852	22.616.660.592
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	4.886.131.909	1.817.676.594
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng	29.847.122.831	2.235.261.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.595.166.024	6.780.115.616
Chi phí khác	7.768.054.466	7.896.182.034
TỔNG CỘNG	97.795.056.761	107.035.239.845

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	438.213.539	8.916.450.362
TỔNG CỘNG	438.213.539	8.916.450.362

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty mẹ và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)
Lỗ thuần trước thuế	(95.534.599.689)	(4.404.513.984)
Các điều chỉnh giảm lỗ theo kế toán	23.685.291.268	37.340.569.777
Thay đổi trong dự phòng phải thu khó đòi vượt hạn mức của thuế	26.177.440.873	601.122.931
Lỗ từ công ty liên kết	7.267.037.065	10.497.561.872
Cần trừ doanh thu, chi phí hợp nhất	1.088.880.000	48.098.182.856
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(6.873.975.670)	(21.404.806.882)
Cổ tức được chia	(3.974.091.000)	(451.491.000)
Lỗ nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	(71.849.308.421)	32.936.055.793
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Lỗ chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	(71.849.308.421)	32.936.055.793
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	438.213.539	8.916.450.362
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	75.600.059.353	90.780.275.886
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	-	4.498.973.853
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích trên phần ứng trước của khách hàng	1.176.307.634	7.253.413.998
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(2.706.234.090)	(33.702.103.501)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	74.508.346.436	77.747.010.598

Sông Đà

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 138.677.495.375 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty/cá nhân</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
3	Tập đoàn Sông Đà	Cổ đông
4	Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
5	Lưu Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
6	Đặng Thế Đồ	Phó Tổng Giám đốc
7	Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và	Công ty liên kết
	Thương mại Thăng Long	

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2012 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2011: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		Đơn vị tính: VNĐ
	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu/ (Phải trả)
Phải thu khách hàng (Thuyết minh 6.1)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Thuê Kios	242.035.200
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Cho thuê văn phòng khu HH3	1.100.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu tiền cho thuê Kios Phải thu chuyển nhượng đất có cơ sở hạ tầng Khu Đô thị Nam An Khánh	2.839.636.800 3.206.000.000
Ông Trần Đình Trụ	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	946.762.000
Ông Lưu Ngọc Dũng	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	1.020.622.000
		9.355.376.000
Trả trước cho người bán (Thuyết minh 6.2)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	778.921.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Chi phí xây dựng	700.000.000
		1.478.921.500
Phải trả người bán (Thuyết minh 19.1)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phải trả xây dựng cọc và móng	677.726.545
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Thiết kế, lập Dự án Khu bắc Trần Hưng Đạo	1.474.531.696
		2.152.258.241
Trả trước của khách hàng (Thuyết minh 19.2)		
Các cá nhân liên quan khác	Tiền trả trước theo các hợp đồng góp vốn	2.200.500.000
		2.200.500.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Lương và thưởng	6.262.104.926	6.728.583.544
TỔNG CỘNG	6.262.104.926	6.728.583.544

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(94.346.707.675)	(1.368.670.215)
Lợi tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	(94.346.707.675)	(1.368.670.215)
 Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	 99.041.940	 99.041.940
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	99.041.940	99.041.940

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì

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

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

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

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ trì. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty và các công ty con đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	256.028.950.859	266.215.879.579
Dự án Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng	2.118.408.000	583.685.000
Dự án Khu Đô thị Văn La, Văn Khê	7.418.702.000	8.839.033.517
Dự án Khu Dân cư Long Tân	157.057.071.557	159.387.322.588
Dự án Nhà máy gạch Lương Sơn, Hòa Bình	32.235.255.248	32.235.255.248
Dự án Khu Đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	1.262.250.000	2.865.385.750
Dự án Khu Đô thị mới Châu Giang "Green Pearl" thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	7.979.802.884	9.493.095.624
Dự án Tiên Xuân	2.940.258.900	2.940.258.900
Dự án Sân tập Golf CX1	722.286.973	776.431.973
Dự án Sông Đà – Hạ Long	148.019.455.216	148.019.455.216
Dự án Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng	240.679.385.749	240.679.385.749
TỔNG CỘNG	856.461.827.386	872.040.191.144

35.2 Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đến 1 năm	4.139.094.127	3.818.967.455
Trên 1 – 5 năm	11.150.093.976	5.673.458.545
TỔNG CỘNG	15.289.188.103	9.492.426.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

35.3 Cam kết góp vốn

Theo hợp đồng số 04/HĐCNCP ngày 10 tháng 5 năm 2010 với Công ty Cổ phần Thương mại, Xây dựng Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội, Công ty sẽ nhận chuyển nhượng 1.470.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long từ công ty này với giá trị là 220.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Thương mại, Xây dựng Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số tiền là 110.000.000.000 đồng Việt Nam và nhận chuyển nhượng số cổ phần là 735.000.

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Công ty Cổ phần SPM	168.000.000.000	168.000.000.000
TỔNG CỘNG	168.000.000.000	168.000.000.000

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

- ▶ độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty và các công ty con nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty và các công ty con không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án của Công ty và các công ty con.

Rủi ro ngoại tệ

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty và các công ty con không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty và các công ty con là 31.753.600.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 40.075.400.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế của Công ty và các công ty con sẽ giảm khoảng 3.175.360.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 4.007.540.000 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Công ty và các công ty con sẽ tăng lên khoảng 3.175.360.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 4.007.540.000 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 30 tháng 6 năm 2012:

Đơn vị tính: VNĐ

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	> 210 Ngày
30 tháng 6 năm 2012	275.425.690.219	80.321.386.802	335.921.999	38.280.000	-	194.730.101.418
31 tháng 12 năm 2011	310.668.939.217	114.155.845.799	480.728.000	-	-	196.032.365.418

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Bắt kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
30 tháng 6 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	1.235.982.185.455	722.759.520.003	1.958.741.705.458
Phải trả người bán	87.144.264.606	-	-	87.144.264.606
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	839.247.482.682	-	-	839.247.482.682
	<u>926.391.747.288</u>	<u>1.235.982.185.455</u>	<u>722.759.520.003</u>	<u>2.885.133.452.746</u>
31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	-	1.229.901.979.595	727.839.725.863	1.957.741.705.458
Phải trả người bán	78.997.112.738	-	-	78.997.112.738
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	642.284.492.139	-	-	642.284.492.139
	<u>721.281.604.877</u>	<u>1.229.901.979.595</u>	<u>727.839.725.863</u>	<u>2.679.023.310.335</u>

Công ty và các công ty con cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty và các công ty con có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty và các công ty con không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty và các công ty con ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

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

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty đã ký kết hai hợp đồng vay mới để cơ cấu lại các khoản vay và nợ đã đến hạn của Công ty. Chi tiết hai khoản vay mới như sau:

Ngày 31 tháng 7 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn số 3107MSBĐĐ/2012/HĐCV với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam. Mục đích của khoản vay này là nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty bao gồm việc thanh toán phần vốn góp của Công ty Cổ phần Sudico An Khánh do chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư với công ty này và để thanh toán một số hạng mục của Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh. Tổng hạn mức vay theo hợp đồng này là 550 tỷ đồng Việt Nam với thời hạn vay là 36 tháng. Lãi suất năm đầu tiên là 18%/năm, các năm sau được điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Gốc vay sẽ thanh toán thành 3 lần, lần 1 là 100 tỷ đồng Việt Nam say 24 tháng, lần 2 là 100 tỷ đồng Việt Nam sau 30 tháng, lần 3 sẽ thanh toán phần còn lại. Lãi vay thanh toán lần đầu sau 12 tháng và các lần sau là sau 6 tháng. Công ty đã sử dụng Quyền sử dụng đất số BA 645083 (số vào sổ cấp GCN CT00983) và 645082 (số vào sổ cấp GCN CT00984) do Ủy Ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30 tháng 7 năm 2010 làm tài sản thế chấp cho hợp đồng vay dài hạn này.

Ngày 2 tháng 8 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn số 029/12/VAB-HN/HĐTH với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội. Mục đích của khoản vay này là nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty để thực hiện đầu tư dự án. Tổng hạn mức vay là 480 tỷ đồng Việt Nam với thời hạn vay là 36 tháng. Lãi suất vay kỳ đầu tiên là 18%/năm, các năm sau được điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Gốc vay sẽ thanh toán 3 lần, lần 1 là 96 tỷ vào ngày 2 tháng 8 năm 2013, lần 2 là 96 tỷ vào ngày 2 tháng 2 năm 2014 và lần 3 vào ngày 2 tháng 8 năm 2014. Lãi vay thanh toán 6 tháng/lần. Công ty đã sử dụng quyền tài sản phát sinh, hình thành từ 1 phần dự án với tổng diện tích đất là 45.423 m² và toàn bộ các quyền, lợi ích, tài sản gắn liền với dự án theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng – Khu B với tổng giá trị định giá là 977 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Theo Quyết định số 82/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 2 tháng 8 năm 2012, Ông Ngô Vĩnh Khương đã được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc của Công ty.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 8 năm 2012, địa chỉ trụ sở chính của Công ty là tầng 15-16-17-18, Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

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



Vũ Kim Long
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2012