

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

31 tháng 12 năm 2013

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 67

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 8 số 0101399461 ngày 24 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

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

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký tại tầng 15-16-17-18, Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Viết	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 10 năm 2013
Ông Lưu Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 10 năm 2013
Ông Đặng Thế Đô	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 10 năm 2013
Ông Ngô Vĩnh Khương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 4 tháng 10 năm 2013

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức. Ông Phạm Văn Việt đã được Ông Trần Anh Đức ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo phân công nhiệm vụ của Ban Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

62
TY
N
TR
JA
IGH
ĐÀ
P.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60837769/16389308

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con được lập vào ngày 25 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 67, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2013-004-01

Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2013-004-01

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

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

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.856.366.307.248	4.681.378.071.152
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	94.261.285.013	73.695.476.001
111	1. Tiền		91.261.285.013	44.690.382.408
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	29.005.093.593
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	-	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		67.070.600.000	-
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(67.070.600.000)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		302.717.012.609	335.266.945.524
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	321.168.861.782	265.689.172.032
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	76.450.896.743	101.767.277.992
135	3. Các khoản phải thu khác	7	10.715.831.382	10.488.288.192
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(105.618.577.298)	(42.677.792.692)
140	IV. Hàng tồn kho	8	4.377.080.475.939	4.182.806.525.653
141	1. Hàng tồn kho		4.523.976.225.829	4.329.702.275.543
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(146.895.749.890)	(146.895.749.890)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		82.307.533.687	89.609.123.974
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	17.624.151.811	17.854.632.086
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.744.107.737	15.960.906.008
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	55.939.274.139	55.793.585.880

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		750.870.032.758	831.853.667.109
220	I. Tài sản cố định		244.174.135.877	237.779.442.751
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	71.432.216.897	82.330.654.458
222	Nguyên giá		102.196.744.664	107.163.758.884
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.764.527.767)	(24.833.104.426)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	11.529.217.134	11.802.982.266
228	Nguyên giá		12.395.692.466	12.419.692.466
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(866.475.332)	(616.710.200)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	161.212.701.846	143.645.806.027
240	II. Bất động sản đầu tư	14	3.451.597.678	3.624.177.562
241	1. Nguyên giá		4.314.497.098	4.314.497.098
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(862.899.420)	(690.319.536)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	486.320.054.113	559.615.542.151
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		208.638.500.739	216.611.079.771
258	2. Đầu tư dài hạn khác		359.551.570.000	453.980.100.280
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(81.870.016.626)	(110.975.637.900)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		16.924.245.090	30.834.504.645
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	6.730.549.813	15.021.934.262
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	10.193.295.278	12.711.137.383
268	3. Tài sản dài hạn khác		399.999	3.101.433.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.607.236.340.006	5.513.231.738.261

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.978.413.023.664	3.953.569.442.802
310	I. Nợ ngắn hạn		3.259.456.424.818	2.255.171.063.732
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	1.380.524.681.561	507.857.294.436
312	2. Phải trả người bán	19.1	125.469.716.200	136.138.196.811
313	3. Người mua trả tiền trước	19.2	272.973.614.672	265.220.382.025
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	102.048.891.953	77.638.993.487
315	5. Phải trả người lao động		26.641.768.568	30.905.201.169
316	6. Chi phí phải trả	21	821.834.154.978	588.899.649.698
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	490.810.842.835	605.195.108.424
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		39.152.754.051	43.316.237.682
330	II. Nợ dài hạn		718.956.598.846	1.698.398.379.070
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.320.536.279	1.133.613.507
334	2. Vay và nợ dài hạn	23	717.383.532.094	1.696.787.673.793
338	3. Doanh thu chưa thực hiện		252.530.473	477.091.770
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.595.830.582.812	1.526.377.750.485
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	1.595.830.582.812	1.526.377.750.485
411	1. Vốn cổ phần		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
414	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
415	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		77.724.805	77.724.805
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.6	654.796.052.759	654.645.992.309
418	6. Quỹ dự phòng tài chính	24.6	94.024.008.391	93.947.354.139
419	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.6	7.523.041.519	7.523.041.519
420	8. Lỗ lũy kế		(318.445.536.799)	(387.671.654.424)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	25	32.992.733.530	33.284.544.974
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.607.236.340.006	5.513.231.738.261

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

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

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	632.017.485.401	52.959.075.331
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(574.672.187)	(2.277.728.691)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	631.442.813.214	50.681.346.640
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(374.764.684.164)	(198.102.844.180)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		256.678.129.050	(147.421.497.540)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	2.791.723.456	7.784.853.129
22	7. Chi phí tài chính	28	(42.117.188.138)	(28.728.279.268)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.557.859.456)	(2.026.507.677)
24	8. Chi phí bán hàng		(3.079.725.604)	(3.377.481.489)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(131.983.208.029)	(114.859.805.210)
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		82.289.730.735	(286.602.210.378)
31	11. Thu nhập khác	29	938.383.637	398.223.327
32	12. Chi phí khác	29	(555.471.705)	(708.949.109)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	29	382.911.932	(310.725.782)
45	14. Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết	16.1	(7.972.579.032)	(16.563.808.843)
50	15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		74.700.063.635	(303.476.745.003)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1, 31.2	(1.085.228.929)	(1.786.646.506)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(2.517.842.105)	722.172.519

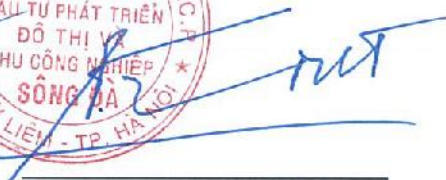
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		71.096.992.601	(304.541.218.990)
	Trong đó:			
61	Lợi ích/(lỗ) của các cổ đông thiểu số	25	969.778.313	(1.803.631.916)
62	Lãi/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		70.127.214.288	(302.737.587.074)
70	19. Lãi trên cổ phiếu			
	- Lãi/(lỗ) cơ bản		708	(3.057)
	- Lãi/(lỗ) suy giảm	33	708	(3.057)


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		74.700.063.635	(303.476.745.003)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11, 12, 14	10.417.749.239	10.936.655.887
03	Các khoản dự phòng		100.905.763.332	207.692.208.519
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		5.182.616.672	8.508.744.078
06	Chi phí lãi vay		3.793.714.168	2.026.507.677
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		194.999.907.046	(74.312.628.842)
09	Tăng các khoản phải thu		(19.291.145.223)	(8.888.238.530)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		150.052.484.722	(201.979.474.231)
11	Tăng các khoản phải trả		18.279.900.040	245.533.066.487
12	Giảm chi phí trả trước		9.482.262.304	18.154.023.898
13	Tiền lãi vay đã trả		(205.926.114.513)	(133.500.000.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(4.820.557.597)	(2.874.308.451)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.452.323.632)	(47.791.597.476)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		138.324.413.147	(205.659.157.145)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(18.527.823.517)	(18.404.115.727)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	352.822.727
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.357.930.280	-
27	Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.789.962.360	8.510.776.359
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		11.620.069.123	(9.540.516.641)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		58.138.657.400	1.058.441.422.325
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(187.517.330.658)	(811.538.159.554)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(129.378.673.258)	246.903.262.771
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		20.565.809.012	31.703.588.985
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		73.695.476.001	41.991.887.016
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	94.261.285.013	73.695.476.001


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng




Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 8 số 0101399461 ngày 24 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty bao gồm:

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

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký kinh doanh tại tầng 15-16-17-18, Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ 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 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

- ▶ Công ty Cổ phần Sudico An Khánh

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► ***Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico***

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► ***Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung***

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

► ***Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình***

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 31 tháng 12 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại tầng trệt, cao ốc An Khang, khu đô thị mới An Phú – An Khánh, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, lỗ lũy kế của Công ty và các công ty con là 318.445.536.799 đồng Việt Nam và cũng tại ngày này, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty và các công ty con là 3.259.456.424.818 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 2.780.170.593.509 đồng Việt Nam. Bên cạnh đó, tại ngày lập báo cáo này, Công ty chưa thanh toán cho các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu nghị, khoản phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp và phải trả lãi vay đã đến hạn thanh toán như được trình bày lần lượt tại các Thuyết minh số 18, 20, và 21.

Các thông tin trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty và các công ty con. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã có kế hoạch tài chính để Công ty và các công ty con có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả thông qua việc cơ cấu nợ với các ngân hàng, đẩy mạnh bán hàng và thu hồi các khoản tiền phải thu từ khách hàng ở các Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh Mở rộng, và thanh lý một số khoản đầu tư khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc niên độ 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 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty 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. Phần tăng lên của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty và các công ty con 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") và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm 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 niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ dự phòng tài chính

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

► Quỹ đầu tư và phát triển

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

► *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

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

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.495.306.555	767.271.695
Tiền gửi ngân hàng	89.765.978.458	43.923.110.713
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	29.005.093.593
TỔNG CỘNG	94.261.285.013	73.695.476.001

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình. Các khoản tiền gửi này có kỳ hạn gốc là 1 tháng và có lãi suất là 6%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(67.070.600.000)	-

Theo Quyết định số 42/QĐ-CT-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long mà Công ty đang nắm giữ là 6.707.060 cổ phần và do đó Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long từ tài khoản đầu tư dài hạn khác sang đầu tư ngắn hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đang trong quá trình thương thảo với các bên liên quan để thực hiện việc chuyển nhượng này.

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

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	320.681.222.657	257.374.059.418
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	487.639.125	8.315.112.614
TỔNG CỘNG	321.168.861.782	265.689.172.032
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	274.344.822.251	215.695.766.708
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì (*)	27.599.499.587	34.258.013.600
Các dự án và phải thu thương mại khác	19.224.539.944	15.735.391.724
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (**)	(105.618.577.298)	(42.677.792.692)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)

(*) Phải thu ngắn hạn từ khách hàng của Dự án khu Đô thị bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, lô TT1 với số tiền còn lại là 5.505.846.642 đồng Việt Nam. Theo Quyết định số 337/QĐ-CT-KTKH ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã tăng giá trị xây dựng từ 2 - 3 triệu đồng Việt Nam/m² lên 4 - 5 triệu đồng Việt Nam/m² của các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc lô TT1 nêu trên. Công ty đã hoàn tất phần xây dựng cho lô TT1 và theo đó, ghi nhận doanh thu trong năm 2011 cho toàn bộ giá trị phần tăng lên với số tiền là 44 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng cho các hợp đồng chuyển nhượng thuộc lô TT1 nêu trên với khoảng 35 khách hàng trong tổng số 40 khách hàng.

(**) Bao gồm trong dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là khoản dự phòng với số tiền là 17.664.694.960 đồng Việt Nam được trích lập cho các khoản tạm ứng như trình bày trong Thuyết minh số 10 (31 tháng 12 năm 2012: 6.826.514.212 đồng Việt Nam).

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	75.706.810.243	100.067.365.492
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	744.086.500	1.699.912.500
TỔNG CỘNG	76.450.896.743	101.767.277.992

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải thu từ Tổng Công ty Sông Đà	4.156.250.000	3.956.250.000
Phải thu khác	6.559.581.382	6.532.038.192
TỔNG CỘNG	10.715.831.382	10.488.288.192
Trong đó:		
Phải thu khác	6.559.581.382	6.532.038.192
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.156.250.000	3.956.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.523.196.916.070	4.329.250.792.110
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	2.405.864.198.224	2.221.798.255.018
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830
Dự án Khu Đô thị mới Văn La - Văn Khê	442.245.698.334	437.187.410.747
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	166.468.828.535	164.929.219.557
Dự án Khu Đô thị mới Tiến Xuân	138.960.584.884	136.082.212.701
Dự án Khu Đô thị Long Tân – Nhơn Trạch, Đồng Nai	81.559.183.742	91.747.742.430
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	90.169.893.870	89.896.603.716
Dự án Khu Đô thị Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	32.045.697.861	31.242.461.497
Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam	20.860.099.419	16.212.494.079
Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	14.496.672.165	8.109.505.101
Dự án CT1 – Dự án Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	2.394.838.735	7.709.114.182
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	6.495.281.399	4.408.975.318
Dự án Nhà số 1 - Kim Chung - Đông Anh - Hà Nội	2.365.421.127	2.640.557.026
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	956.543.167	773.280.977
Các dự án khác	9.784.156.778	7.983.141.931
Hàng hóa bất động sản	-	329.164.292
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	779.309.759	122.319.141
TỔNG CỘNG	4.523.976.225.829	4.329.702.275.543
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(146.895.749.890)	(146.895.749.890)

Như trình bày tại Thuyết minh số 18 và số 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.

Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất TT154, 155, 156, 131, 130, 129, 128, 127, 45, 46, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.

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

Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất độc lập TT71, 72, 73, 74, 75, 76 tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 10.135m² đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình (*)	16.469.107.527	16.469.107.527
Công cụ, dụng cụ	768.966.196	702.325.163
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	386.078.088	683.199.396
TỔNG CỘNG	17.624.151.811	17.854.632.086

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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	55.939.274.139	55.793.585.880
TỔNG CỘNG	55.939.274.139	55.793.585.880

Công ty và các công ty con đã tạm ứng cho nhân viên cho mục đích tiến hành các công việc và thực hiện các hoạt động của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và các công ty con đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 17.664.694.960 đồng Việt Nam đối với số dư tạm ứng nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 6.826.514.212 đồng Việt Nam).

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cổ định khác	Đơn vị tính: VNĐ
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	82.373.042.646	1.243.705.987	16.721.039.200	5.654.163.498	1.171.807.553	107.163.758.884
- Mua trong năm	54.853.182	89.400.000	1.523.252.739	194.944.590	105.363.636	1.967.814.147
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.697.504.071)	-	-	(2.697.504.071)
- Giảm khác (**)	-	(209.792.926)	(601.504.016)	(3.094.551.913)	(331.475.441)	(4.237.324.296)
Số cuối năm	82.427.895.828	1.123.313.061	14.945.283.852	2.754.556.175	945.695.748	102.196.744.664
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	249.986.652	1.913.901.535	1.628.994.108	34.601.850	3.827.484.145
Giá trị hao mòn:						
Số đầu năm	9.281.297.510	818.536.005	9.930.558.215	4.503.978.432	298.734.264	24.833.104.426
- Khấu hao trong năm	7.218.178.634	113.200.668	2.026.769.106	447.353.222	189.902.593	9.995.404.223
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(763.054.167)	-	-	(763.054.167)
- Giảm khác (**)	-	(127.478.504)	(509.062.693)	(2.518.830.390)	(145.555.128)	(3.300.926.715)
Số cuối năm	16.499.476.144	804.258.169	10.685.210.461	2.432.501.264	343.081.729	30.764.527.767
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	73.091.745.136	425.169.982	6.790.480.985	1.150.185.066	873.073.289	82.330.654.458
Số cuối năm	65.928.419.684	319.054.892	4.260.073.391	322.054.911	602.614.019	71.432.216.897

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.

(**) Trong năm Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 ("Thông tư 45") hướng dẫn về chế độ quản lý, sử dụng và khấu hao tài sản cố định sang chi phí trả trước dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Đơn vị tính: VNĐ			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	12.342.512.466	53.180.000	24.000.000	12.419.692.466
Giảm khác (*)	-	-	(24.000.000)	(24.000.000)
Số cuối năm	12.342.512.466	53.180.000		12.395.692.466
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	53.180.000	-	53.180.000
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	542.196.888	53.180.000	21.333.312	616.710.200
Khấu trừ trong năm	271.098.444	-	2.666.688	273.765.132
Giảm khác (*)	-	-	(24.000.000)	(24.000.000)
Số cuối năm	813.295.332	53.180.000	-	866.475.332
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	11.800.315.578	-	2.666.688	11.802.982.266
Số cuối năm	11.529.217.134	-	-	11.529.217.134

(*) Trong năm Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư 45 sang chi phí trả trước dài hạn.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khách sạn Sông Đà (*)	28.272.291.498	27.961.950.454
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng (*)	17.306.140.256	13.649.638.084
Bãi tập Golf CX1	-	204.133.521
Nhà máy gạch (**)	115.607.304.299	101.824.284.032
Chi phí xây dựng	66.772.011.779	52.988.991.512
Đẩy chuyển sản xuất gạch	48.835.292.520	48.835.292.520
Dự án khác	26.965.793	5.799.936
TỔNG CỘNG	161.212.701.846	143.645.806.027

(*) 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.

Đẩy chuyển sản xuất gạch và nhà máy gạch này đang được thế chấp cho các hợp đồng vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

Nhà cửa

Nguyên giá:

Số đầu năm	4.314.497.098
- Tăng trong năm	-
Số cuối năm	4.314.497.098

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	690.319.536
- Tăng trong năm	172.579.884
Số cuối năm	862.899.420

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	3.624.177.562
Số cuối năm	3.451.597.678

Bất động sản đầu tư là 2 tòa nhà biệt thự Khu C thuộc Dự án Khách sạn Sông Đà Hạ Long đang được Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long sử dụng để cho thuê hoạt động. Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Công ty và các công ty con đã vốn hóa các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng để đầu tư phát triển các dự án của Công ty và các công ty con bao gồm Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 17,63% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng tài sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		Đơn vị tính: VNĐ	
	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	208.638.500.739	216.611.079.771
Đầu tư dài hạn khác	16.2	359.551.570.000	453.980.100.280
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(81.870.016.626)	(110.975.637.900)
TỔNG CỘNG		486.320.054.113	559.615.542.151

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số cổ phần	VNĐ	Số cổ phần	VNĐ
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	(i)	29,3%	313.091	2.769.728.897	313.091	3.154.064.806
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	(ii)	22,2%	3.000.000	24.748.725.747	3.000.000	23.230.384.406
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	2.840.392.821	1.079.494	8.890.684.376
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(v)	22,5%	600.000	2.110.759.854	600.000	3.491.116.162
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	(vi)	30%	735.000	107.569.881.422	735.000	108.237.869.221
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	(vii)	32,99%	1.000.000	10.090.471.331	1.000.000	10.059.138.788
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	(viii)	47,5%	4.420.000	38.508.540.667	4.420.000	39.547.822.012
TỔNG CỘNG				208.638.500.739		216.611.079.771

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

	Đơn vị tính: VNĐ							
	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Tài chính Đầu khí	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phước Sơn	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:								
Số dư đầu năm	3.130.906.433	60.713.529.313	20.000.000.000	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	44.200.000.000	269.716.002.157
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.130.906.433	60.713.529.313	20.000.000.000	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	44.200.000.000	269.716.002.157
Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:								
Số dư đầu năm	23.158.373	(6.769.615.594)	-	(1.904.255.624)	(2.508.883.838)	(6.638.757.190)	(4.652.177.988)	(22.391.393.073)
- Phần lãi/(lỗ) trong năm	(384.335.909)	1.518.341.341	-	(6.050.291.555)	(1.380.356.308)	(667.987.799)	(1.039.281.345)	(7.972.579.032)
Số dư cuối năm	(361.177.536)	(5.251.274.253)	-	(7.954.547.179)	(3.889.240.146)	(7.306.744.989)	(5.691.459.333)	(30.363.972.105)
Phần bổ lợi thế thương mại								
Số dư đầu năm	-	(30.713.529.313)	-	-	-	-	-	(30.713.529.313)
Số dư cuối năm	-	(30.713.529.313)	-	-	-	-	-	(30.713.529.313)
Giá trị còn lại								
Số dư đầu năm	3.154.064.806	23.230.384.406	20.000.000.000	8.890.684.376	3.491.116.162	108.237.869.221	39.547.822.012	216.611.079.771
Số dư cuối năm	2.769.728.897	24.748.725.747	20.000.000.000	2.840.392.821	2.110.759.854	107.569.881.422	38.508.540.667	208.638.500.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào 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 – Mỹ 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.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt (mã cổ phiếu SVS) đã hủy niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 10 tháng 5 năm 2013 do có kết quả hoạt động kinh doanh bị thua lỗ trong 3 năm liên tục.

Theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông bất thường ngày 4 tháng 9 năm 2013, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt đã thông qua phương án tự nguyện giả thể Công ty và sẽ thanh toán tiền cho các cổ đông.

(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.

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 19) cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(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 Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

(v) Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn

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

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

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

(vii) Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(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.

16.2 Đầu tư dài hạn khác

	31 tháng 12 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VND	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VND
Các khoản đầu tư				
Công ty Cổ phần SPM (*)		168.150.000.000		168.150.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long		-	6,8%	67.070.600.000
Công ty Cổ phần Waseco	10%	42.933.600.000	10%	42.933.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Điện Tây Bắc	7,50%	27.200.000.000	7,50%	27.200.000.000
Liên danh Cantus Cam Ranh Resort & Spa (**)		-		25.157.930.280
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Quý Đầu tư Năng động VFA	8,3%	20.300.000.000	8,3%	20.300.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	3,9%	19.640.000.000	3,9%	19.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare – Invest	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,2%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị	4%	7.500.000.000	4%	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	1,2%	7.500.000.000	3,1%	7.500.000.000
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần PVI – Invest	1,6%	6.000.000.000	1,6%	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Cao su Tân Biên	2,5%	-	2,8%	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	2,5%	834.970.000	2,8%	834.970.000
Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà		10.000.000.000		10.000.000.000
TỔNG CỘNG		359.551.570.000		453.980.100.280
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		(81.870.016.626)		(110.975.637.900)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

(*) 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 đã rút vốn đầu tư khỏi hợp đồng hợp tác đầu tư số 01-HĐ/MT-SDC-VP ngày 16 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Trung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22 tháng 7 năm 2013 và được hoàn trả số tiền là 22.900.789.939 đồng Việt Nam.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu	5.399.260.272	13.509.260.273
Chi phí thương hiệu Sông Đà (*)	291.666.639	791.666.643
Công cụ, dụng cụ	357.121.910	194.272.634
Chi phí trả trước dài hạn khác	682.500.992	526.734.712
TỔNG CỘNG	6.730.549.813	15.021.934.262

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

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	307.339.649.425	282.500.000.000
Trong đó:		
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	26.469.925.370	-
Trái phiếu phát hành (**)	280.869.724.055	282.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 23)	1.073.185.032.136	225.357.294.436
Trong đó:		
Vay ngân hàng	373.185.032.136	55.357.294.436
Trái phiếu phát hành	700.000.000.000	170.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.380.524.681.561	507.857.294.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
				Quyền khai thác các lô đất độc lập TT71, 72, 73, 74, 75, 76 tại dự án Khu đô thị mới NAK với tổng diện tích 10.135m2
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	26.469.925.370	Ngày 8 tháng 2 năm 2014	Theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất trong năm từ 10,5% đến 14,6%	
TỔNG CỘNG	26.469.925.370			

(**) Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số cuối năm VNĐ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	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 Hữu Nghị	280.869.724.055	Lãi suất 22%	31 tháng 12 năm 2012	
		280.869.724.055			

Khoản trái phiếu này đã đến hạn thanh toán ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME).

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

19.1 Phải trả ngắn hạn người bán

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán	109.845.792.707	123.474.174.223
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	15.623.923.493	12.664.022.588
TỔNG CỘNG	125.469.716.200	136.138.196.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

19.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	272.973.614.672	265.220.382.025
TỔNG CỘNG	272.973.614.672	265.220.382.025
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	11.700.808.500	4.296.360.000
Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng	50.000.000.000	50.000.000.000
Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình Mễ Trì	204.141.034.245	191.926.373.331
Các dự án khác	7.131.771.927	18.997.648.694

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	28.951.378.104	1.223.140.189
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31)	63.361.040.157	67.151.581.388
Thuế thu nhập cá nhân	9.481.484.538	9.052.136.625
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	254.989.154	212.135.285
TỔNG CỘNG	102.048.891.953	77.638.993.487

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả (*)	578.822.730.275	436.628.695.612
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	199.101.434.527	111.736.012.321
Trích trước phạt chậm nộp thuế	9.829.553.214	-
Chi phí xây dựng trích trước	29.050.957.820	28.419.028.432
Trong đó:		
Chi phí xây dựng Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	15.768.355.521	20.576.482.449
Chi phí xây dựng Dự án Nam An Khánh	7.569.856.929	6.454.304.885
Chi phí xây dựng Dự án Bắc Châu Giang	4.588.252.727	-
Chi phí xây dựng các dự án khác	1.124.492.643	1.388.241.098
Chi phí thuê văn phòng	648.911.950	7.769.892.772
Chi phí bảo trì	691.296.886	399.045.629
Các khoản khác	3.689.270.306	3.946.974.932
TỔNG CỘNG	821.834.154.978	588.899.649.698

(*) Bao gồm trong chi phí lãi vay phải trả nêu trên là khoản lãi vay với số tiền 385 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn trả. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thanh toán các khoản lãi vay đến hạn đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền góp vốn Dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của nhà đầu tư	(i)	169.990.852.200	170.165.852.200
Tiền góp vốn Dự án Khu Đô thị mới An Khánh của nhà đầu tư	(i)	77.157.159.000	179.819.050.500
Cổ tức phải trả	(ii)	149.518.410.000	148.562.910.000
Phải trả Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về mua cổ phiếu	(iii)	24.000.000.000	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả công nhân viên		11.522.700.000	12.420.495.939
Phải trả lương công nhân viên Công ty		9.393.693.402	9.400.153.663
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng		2.958.974.258	2.958.974.258
Bảo hiểm xã hội		4.389.707.050	3.493.888.438
Kinh phí công đoàn		2.449.307.582	2.587.668.339
Các khoản phải trả khác		26.345.795.287	38.701.871.031
TỔNG CỘNG		490.810.842.835	605.195.108.424

Trong đó:

Phải trả khác	483.631.642.835	557.410.664.424
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	7.179.200.000	47.784.444.000

- (i) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sân giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (ii) Bao gồm trong khoản cổ tức phải trả là khoản cổ tức Công ty phải trả cổ đông với số tiền là 148.562.910.000 đồng Việt Nam và khoản cổ tức với số tiền là 955.500.000 đồng Việt Nam Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico phải trả cổ đông. Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ của Công ty ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông.
- (iii) Đây là khoản tiền trả trước cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 16.1). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phiếu này.
- (iv) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng	1.090.568.564.230	1.052.144.968.229
Trái phiếu phát hành	700.000.000.000	870.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.790.568.564.230	1.922.144.968.229
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	1.073.185.032.136	225.357.294.436
Nợ dài hạn	717.383.532.094	1.696.787.673.793

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số cuối năm VNĐ	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	700.000.000.000	700.000	1.000.000	Lãi suất từ 1/1/2013 đến 31/6/2013 là 18%	31 tháng 8 năm 2014	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
		700.000.000.000	700.000				
	Trong đó:						
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	700.000.000.000					

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Ngân hàng	Hợp đồng	Số dư VNĐ	Lãi suất %/năm	Thanh toán lãi và gốc vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	3107MSBD D/2012/HĐ CV	550.000.000.000	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh lãi suất 6 tháng 1 lần bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 24 tháng đến 36 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả		100.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	029/VAB- HN/HĐTH	428.107.294.436	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 12 tháng đến 36 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất TT154, 155, 156, 131, 130, 129, 128, 127, 45, 46, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả		236.107.294.436			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	10/12/KHC N/VAB- SGD/HĐTD	22.563.000.000	18% từ thời điểm giải ngân cho đến hết ngày 01/2/2013 và điều chỉnh 6 tháng một lần bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau của bên cho vay + biên độ 6%/năm	Lãi vay và gốc vay được thanh toán sau 6 tháng đến 31 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất TT154, 155, 156, 131, 130, 129, 128, 127, 45, 46, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả		12.000.000.000			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Hợp đồng	Số dư VNĐ	Lãi suất %/năm	Thanh toán lãi và gốc vay	Tại sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	868/HĐTD/ TH- PN/TCB- SUDICO	47.932.130.723	Lãi suất từ 6,84% đến 16,25%/năm	Trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ 31 tháng 3 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm bắt đầu từ 31 tháng 12 năm 2013 Ấn hạn 3 năm, trả gốc 3 tháng 1 lần bắt đầu từ 30 tháng 3 năm 2016 đến 4 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm trong 3 năm đầu và trả lãi hàng quý trong các năm tiếp theo	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản và dây chuyền sản xuất gạch
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng Phát triển Việt Nam (*)	868/HĐTD/ TH- PN/TCB- SUDICO	16.888.401.371	Lãi suất 15%/năm	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng bắt đầu từ ngày 30 tháng 6 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản và dây chuyền sản xuất gạch
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	111/2010/H ĐTD ĐT- NHPT SGD	25.077.737.700	9,6%/năm		Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản
TỔNG CỘNG		25.077.737.700			
		1.090.568.564.230			
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả		373.185.032.136			

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

							Đơn vị tính: VNĐ	
							Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lỗ lũy kế)	Tổng cộng
							Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	
							Quý dự phòng tài chính	
							Quý đầu tư phát triển	
							Chênh lệch tỷ giá hối đoái	
							Cổ phiếu quỹ	
							Thặng dư vốn cổ phần	
							Vốn cổ phần	
							Năm trước	
							Số đầu năm	
							- Lỗ trong năm	
							- Trích các quỹ	
							- Giảm khác	
							Số cuối năm	
							Năm nay	
							Số đầu năm	
							- Lãi trong năm	
							- Trích các quỹ	
							- Giảm khác	
							Số cuối năm	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của cổ đông

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số VNĐ	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số VNĐ	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	36.300.750	-	363.007.500.000	36.300.750	-
Các cổ đông khác	636.992.500.000	63.699.250	-	636.992.500.000	63.699.250	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	-	-	219.017.196.787	-	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(958.060)	-	(61.161.904.650)	(958.060)	-
TỔNG CỘNG	1.157.855.292.137	99.041.940	-	1.157.855.292.137	99.041.940	-

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư đã góp của cổ đông		
Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức	-	-

24.5 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	VNĐ	Số lượng	VNĐ
Cổ phiếu đã phát hành	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu đã 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 (2012: 10.000 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.6 Quỹ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư và phát triển	654.796.052.759	654.645.992.309
Quỹ dự phòng tài chính	94.024.008.391	93.947.354.139
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	756.343.102.669	756.116.387.967

ĐÃ
KT
TU

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. 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 Cổ phần Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico	Đơn vị tính: VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013					Tổng cộng
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	33.716.600.000
Thặng dư vốn	-	-	117.250.000	-	117.250.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	31.751.889	31.751.889
Quỹ đầu tư và phát triển	-	391.260.777	1.088.227.044	-	1.479.487.821
Quỹ dự phòng tài chính	-	193.892.357	177.389.190	-	371.281.547
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	(7.397.733)	1.484.305.103	384.179.741	(4.584.724.838)	(2.723.637.727)
	159.202.267	9.419.458.237	19.267.045.975	4.147.027.051	32.992.733.530
Phản lợi nhuận/(lỗ) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	(3.120.552)	1.408.730.253	125.303.836	(561.135.224)	969.778.313
	(3.120.552)	1.408.730.253	125.303.836	(561.135.224)	969.778.313

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	632.017.485.401	52.959.075.331
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	581.164.038.247	23.632.087.371
Doanh thu cung cấp dịch vụ	50.853.447.154	29.326.987.960
Các khoản giảm trừ doanh thu	(574.672.187)	(2.277.728.691)
Doanh thu thuần	631.442.813.214	50.681.346.640
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng	581.012.263.032	21.785.405.171
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	50.430.550.182	28.895.941.469

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.017.571.360	4.496.989.740
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.772.391.000	3.281.091.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.761.096	6.772.389
TỔNG CỘNG	2.791.723.456	7.784.853.129

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm đã bán	333.896.678.755	18.203.543.636
Giá vốn của hàng hóa đã bán	5.314.275.447	3.224.632.612
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	35.216.467.309	30.897.342.878
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	337.262.653	444.916.591
Điều chỉnh giá vốn Dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì	-	666.351.518
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	144.666.056.945
TỔNG CỘNG	374.764.684.164	198.102.844.180

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.557.859.456	2.026.507.677
Lỗ từ thanh lý và chuyển nhượng tài sản tài chính	2.257.140.341	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	37.964.978.725	26.456.396.571
Chi phí tài chính khác	337.209.616	245.375.020
TỔNG CỘNG	42.117.188.138	28.728.279.268

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	938.383.637	398.223.327
Thu thanh lý tài sản	132.990.909	352.822.727
Thu nhập khác	805.392.728	45.400.600
Chi phí khác	(555.471.705)	(708.949.109)
Chi phí khác	(555.471.705)	(708.949.109)
GIÁ TRỊ THUẦN	382.911.932	(310.725.782)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng, phát triển đất, cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ	531.171.907.596	526.004.150.005
Chi phí nhân công	33.420.070.451	55.953.601.775
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10.417.749.239	10.764.076.003
Trích lập dự phòng	100.905.763.332	173.194.179.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.560.577.576	29.841.869.552
Chi phí khác	41.742.688.027	23.476.192.024
TỔNG CỘNG	746.218.756.221	819.234.069.313

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.085.228.929	1.786.646.506
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	2.517.842.105	(722.172.519)
TỔNG CỘNG	3.603.071.034	1.064.473.987

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	74.700.063.635	(303.476.745.003)
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	22.596.008.090	(18.119.208.326)
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản phạt	9.961.549.876	64.341.067
Thay đổi trong dự phòng phải thu khó đòi vượt hạn mức của thuế	7.865.507.932	2.433.018.138
Thay đổi dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	2.229.692.945
Lỗi từ công ty liên kết	7.972.579.032	16.563.808.843
Doanh thu chưa thực hiện	1.502.732.441	1.836.745.531
Khấu hao vượt mức cơ quan thuế	11.725.037.632	468.619.061
Các khoản điều chỉnh tăng khác	276.529.091	261.255.711
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(14.935.536.914)	(37.777.598.622)
Cổ tức được chia	(1.772.391.000)	(4.199.091.000)
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	97.296.071.725	(321.595.953.329)
Trong đó:		
Lợi nhuận trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	114.400.186.282	7.146.586.024
Lỗ điều chỉnh trước thuế	(17.104.114.557)	(328.742.539.353)
Lỗ năm trước chuyển sang	(110.059.270.562)	-
Lãi/(lỗ) chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	(12.763.198.837)	(321.595.953.329)
Trong đó:		
Lãi chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	4.340.915.720	7.146.586.024
Lỗ thuế ước tính trong năm hiện hành	(17.104.114.557)	(328.742.539.353)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	1.085.228.929	1.786.646.506
Thuế TNDN phải trả đầu năm	67.151.581.388	68.568.895.951
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	21.716.987	(315.292.618)
Điều chỉnh thuế TNDN trên phần trả trước của khách hàng	(76.929.550)	(14.360.000)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(4.820.557.597)	(2.874.308.451)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	63.361.040.157	67.151.581.388

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lãi chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng góp vốn giữa Công ty và các công ty con	9.591.171.891	11.988.964.864	(2.397.792.973)	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	102.249.283	102.249.283	-	102.249.283
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	499.874.104	619.923.236	(120.049.132)	619.923.236
	10.193.295.278	12.711.137.383		
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(2.517.842.105)	722.172.519

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 301.704.952.887 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2012: 394.660.108.892 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
		<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2013</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2013</i>
2010 (1)	2015	816.535.258	-	-	816.535.258
2011 (1)	2016	65.819.640.425	(49.524.677.786)	-	16.294.962.639
2012 (1)	2017	328.023.933.209	(60.534.592.776)	-	267.489.340.433
2013 (1)	2018	17.104.114.557	-	-	17.104.114.557
TỔNG CỘNG		411.764.223.449	(110.059.270.562)	-	301.704.952.887

(1) Lỗ tính thuế ước tính theo tạm tính thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 301.704.952.887 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty/cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
3	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
5	Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VNĐ Số tiền
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Thanh toán 1 phần giá trị còn lại HĐ 16/09 và 04A/2010	2.392.474.541
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Doanh thu thuê Kí ốt	1.310.601.600
Cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	1.854.184.614

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 2012: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số tiền</i>
<i>Phải thu khách hàng</i> (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios	242.035.200
	Phí quản lý dịch vụ	244.050.172
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Giá trị xây dựng	1.553.753
		487.639.125
<i>Phải thu khách hàng</i> (Thuyết minh số 6.2)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	744.086.500
		744.086.500
<i>Các khoản phải thu khác</i> (Thuyết minh số 7)		
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000
		4.156.250.000
<i>Phải trả người bán</i> (Thuyết minh số 19.1)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Thi công xây lắp	8.624.474.853
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Thi công xây lắp	4.039.601.021
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	2.616.847.619
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Phí phát hành trái phiếu	325.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải trả tiền thưởng	18.000.000
		15.623.923.493

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
Các khoản phải trả khác (Thuyết minh số 22)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long		66.700.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	2.870.500.000
	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	4.242.000.000
		7.179.200.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	6.396.684.885	14.150.278.736
TỔNG CỘNG	6.396.684.885	14.150.278.736

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	70.127.214.288	(302.737.587.074)
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	70.127.214.288	(302.737.587.074)
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
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	99.041.940	99.041.940

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Như trình bày trong Thuyết minh số 18 và số 23, khoản trái phiếu phát hành của Công ty cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị và khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á với số tiền tương ứng là 280.869.724.055 và 44.107.294.436 đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán lần lượt ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 2 tháng 8 năm 2013. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đến hạn này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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 31 tháng 12 năm 2013, 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.



Handwritten signature or mark in red ink.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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:

Đơn vị tính: VNĐ

	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	262.574.917.306	178.456.046.888
Dự án Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng	982.132.200	982.132.200
Dự án Khu Đô thị Văn La, Văn Khê	199.744.231.535	4.934.348.494
Dự án Khu Dân cư Long Tân	295.863.559.000	295.863.559.000
Dự án Tiến Xuân	3.054.120.000	3.054.120.000
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	1.150.917.801.006	871.989.047.547

Bảo lãnh

Công ty đã sử dụng toàn bộ quyền khai, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B và quyền tài sản phát sinh, hình thành từ một phần dự án và toàn bộ các quyền, lợi ích, tài sản, gắn liền với một phần dự án theo Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh xây dựng Khu Đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng – Khu B, tỷ lệ 1/5000 của một số lô đất làm tài sản thế chấp cho khoản vay số 10/12/KHCN/VAB-SGD/HĐTH ký kết giữa Ông Trần Việt Dũng và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Sở Giao dịch.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	7.091.901.303	4.139.094.127
Trên 1 – 5 năm	21.413.823.322	11.150.093.976
TỔNG CỘNG	28.505.724.625	15.289.188.103

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết về chi phí đầu tư lớn

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

	Số cuối năm	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu năm
Công ty Cổ phần SPM	168.000.000.000	168.000.000.000
TỔNG CỘNG	168.000.000.000	168.000.000.000

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con có các khoản cho vay 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 Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty và các công ty con để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá ngoại tệ hối đoái. Công ty và các công ty con có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng 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 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 34.331.200.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 35.424.400.000 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 3.433.120.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 3.542.440.000 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 3.433.120.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 3.542.440.000 đồng Việt Nam).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty và các công ty con chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty và các công ty con theo chính sách của Công ty và các công ty con. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty và các công ty con đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán 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

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Công ty và các công ty con đã lập dự phòng như trong Thuyết minh số 6.1. Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2013:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Các công cụ tài chính khác (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	> 210 ngày
31 tháng 12 năm 2013	243.930.810.826	192.709.087.076	-	-	-	51.221.723.750
31 tháng 12 năm 2012	240.326.181.744	205.851.732.232	-	-	-	34.474.449.512

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Bắt kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
31 tháng 12 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	324.977.018.491	1.055.547.663.070	717.383.532.094	2.097.908.213.655
Phải trả người bán	125.469.716.200	-	-	125.469.716.200
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.098.339.814.264	-	-	1.098.339.814.264
	1.548.786.548.955	1.041.719.925.370	731.211.269.794	3.321.717.744.119
31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	507.857.294.436	1.696.787.673.793	2.204.644.968.229
Phải trả người bán	136.138.196.811	-	-	136.138.196.811
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.067.311.312.610	-	-	1.067.311.312.610
	1.203.449.509.421	507.857.294.436	1.696.787.673.793	3.408.094.477.650

Tài sản đảm bảo

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Giá trị ghi sổ				Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	67.070.600.000	(67.070.600.000)	-	-	-	-
- Cổ phiếu chưa niêm yết	67.070.600.000	(67.070.600.000)	-	-	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	331.884.693.164	(87.953.882.338)	276.177.460.224	(35.851.278.480)	243.930.810.826	240.326.181.744
Các tài sản tài chính dài hạn khác	359.551.570.000	(81.870.016.626)	453.980.100.280	(110.975.637.900)	277.681.553.374	343.004.462.380
- Cổ phiếu niêm yết	96.373.600.000	(62.042.400.000)	96.373.600.000	(60.949.200.000)	34.331.200.000	35.424.400.000
- Cổ phiếu chưa niêm yết	263.177.970.000	(19.827.616.626)	357.606.500.280	(50.026.437.900)	243.350.353.374	307.580.062.380
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.261.285.013	-	73.695.476.001	-	94.261.285.013	73.695.476.001
Tổng cộng	852.768.148.177	(236.894.498.964)	803.853.036.505	(146.826.916.380)	615.873.649.213	657.026.120.125
	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính						
Các khoản vay và nợ	2.097.908.213.655	2.204.644.968.229	2.097.908.213.655	2.204.644.968.229	2.204.644.968.229	2.204.644.968.229
Phải trả người bán	125.469.716.200	136.138.196.811	125.469.716.200	136.138.196.811	136.138.196.811	136.138.196.811
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.098.339.814.264	1.067.311.312.610	1.098.339.814.264	1.067.311.312.610	1.067.311.312.610	1.067.311.312.610
Tổng cộng	3.321.717.744.119	3.408.094.477.650	3.321.717.744.119	3.408.094.477.650	3.408.094.477.650	3.408.094.477.650

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty và các công ty con ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

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

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2014