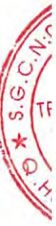


Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

Thị trường chứng khoán Việt Nam



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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 58

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 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 kỳ 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 kỳ 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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Viết	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Thế Đô	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lưu Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Vĩnh Khương	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức. Ông Phạm Văn Viết đã được Ông Trần Anh Đức ủy quyền ký các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 theo phân công nhiệm vụ của Ban Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phó Tổng Giám đốc
Phạm Văn Việt

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

Số tham chiếu: 60837769/16389308

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

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 58 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

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

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty có các công ty con trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo về kết quả công tác soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2013 đã đưa ra kết luận về việc chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-01



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2013-004-01

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.544.089.478.598	4.371.265.192.123
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	42.037.563.744	60.214.247.956
111	1. Tiền		42.037.563.744	37.814.247.956
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	22.400.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	17.262.971.977	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		67.070.600.000	-
129	2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn		(49.807.628.023)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		443.060.342.373	405.342.194.764
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	304.103.959.039	256.611.483.674
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	81.530.843.097	98.542.278.531
135	3. Các khoản phải thu khác	7	117.937.217.952	99.055.009.381
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(60.511.677.715)	(48.866.576.822)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.992.872.155.540	3.853.343.238.136
141	1. Hàng tồn kho		4.137.538.212.485	3.998.009.295.081
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(144.666.056.945)	(144.666.056.945)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		48.856.444.964	52.365.511.267
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	16.827.919.870	16.629.660.836
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.981.082.261	14.274.713.231
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	23.047.442.833	21.461.137.200

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.598.922.463.135	1.633.635.168.342
220	I. Tài sản cố định		68.313.802.304	70.912.984.020
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	66.831.757.746	69.988.438.553
222	Nguyên giá		84.951.731.447	85.978.067.278
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.119.973.701)	(15.989.628.725)
224	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
225	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.482.044.558	924.545.467
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	1.519.987.364.457	1.548.421.257.406
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.044.759.400.000	1.044.759.400.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		277.764.302.732	277.764.302.732
258	3. Đầu tư dài hạn khác		386.909.500.280	453.980.100.280
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(189.445.838.555)	(228.082.545.606)
260	III. Tài sản dài hạn khác		10.621.296.374	14.300.926.916
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	10.621.296.374	14.300.926.916
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.143.011.941.733	6.004.900.360.465

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

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.566.198.771.544	4.455.695.954.709
310	I. Nợ ngắn hạn		3.009.746.613.919	2.821.248.097.084
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	628.622.201.464	496.607.294.436
312	2. Phải trả người bán	16.1	141.965.739.716	143.901.264.248
313	3. Người mua trả tiền trước	16.2	267.867.813.203	259.068.355.044
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	72.388.272.804	74.072.573.324
315	5. Phải trả người lao động		7.204.497.023	11.816.592.214
316	6. Chi phí phải trả	18	706.068.063.076	574.078.424.791
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	1.155.678.112.516	1.229.592.878.910
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		29.951.914.117	32.110.714.117
330	II. Nợ dài hạn		1.556.452.157.625	1.634.447.857.625
333	1. Phải trả dài hạn khác		452.157.625	447.857.625
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	1.556.000.000.000	1.634.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.576.813.170.189	1.549.204.405.756
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	1.576.813.170.189	1.549.204.405.756
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
414	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.5	652.367.829.071	652.367.829.071
418	5. Quỹ dự phòng tài chính	21.5	93.492.764.993	93.492.764.993
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.5	7.523.041.519	7.523.041.519
420	7. Lỗ lũy kế		(334.208.007.531)	(361.816.771.964)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.143.011.941.733	6.004.900.360.465

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	141.396.731.006	10.166.237.057
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(151.775.215)	(1.894.093.468)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	141.244.955.791	8.272.143.589
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(68.213.707.821)	(18.513.716.577)
20	5. Lãi/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		73.031.247.970	(10.241.572.988)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.374.177.125	5.589.484.588
22	7. Chi phí tài chính	24	(11.699.117.417)	(29.690.179.345)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(528.196.445)	-
24	8. Chi phí bán hàng		(2.478.724.608)	(1.692.318.284)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(32.446.818.637)	(44.062.093.304)
30	10. Lãi/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		27.780.764.433	(80.096.679.333)
31	11. Thu nhập khác		-	325.950.000
32	12. Chi phí khác		(70.000.000)	-
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(70.000.000)	325.950.000
50	14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		27.710.764.433	(79.770.729.333)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	-	-
60	17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		27.710.764.433	(79.770.729.333)

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

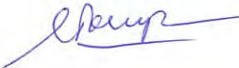
Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		27.710.764.433	(79.770.729.333)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11	3.916.383.454	3.854.625.606
03	Các khoản dự phòng		22.816.021.865	55.867.599.371
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định	22	(1.372.561.482)	(5.906.532.392)
06	Chi phí lãi vay		528.196.445	-
08	Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		53.598.804.715	(25.955.036.748)
09	Tăng các khoản phải thu		(49.145.614.005)	(11.451.800.130)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		67.652.743.322	(62.892.797.141)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(121.542.227.865)	172.461.279.230
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		3.868.993.491	(2.752.908.018)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.029.727.927)	-
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.000.000.000)	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.734.878.021)	(22.546.045.974)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(51.331.906.290)	46.862.691.219
	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		(697.937.272)	(538.546.362)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	325.950.000
24	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.465.690.840	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(586.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.372.561.482	4.662.582.392
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.140.315.050	3.863.986.030

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		30.014.907.028	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		30.014.907.028	-
50	(Giảm)/tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(18.176.684.212)	50.726.677.249
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	60.214.247.956	15.131.430.315
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	42.037.563.744	65.858.107.564


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp 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 – Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là: 109 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 115).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 8 công ty con, bao gồm:

- ▶ Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân

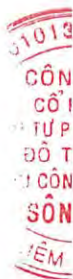
Công ty con này là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400259849 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 17 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 12 tháng 6 năm 2009. Công ty TNHH Một Thành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

Tại ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung sẽ chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

► ***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. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30 tháng 6 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại tầng trệt, cao ốc An Khang, Khu Đô thị mới An Phú – An Khánh, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. 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 đầu thầu và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long sẽ chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà – công ty mẹ - được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc. Các báo cáo tài chính giữa niên độ của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Cơ sở lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty (tiếp theo)

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả các báo cáo tài chính giữa niên độ của các đơn vị trực thuộc.

Đối với các quan hệ giao dịch về đầu tư vốn cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm lẫn nhau, thu hộ, chi hộ, .. giữa công ty mẹ với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau thì thực hiện các bút toán điều chỉnh cân trừ từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

2.2 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan Nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13 (sau đây được gọi chung là "Công ty và các công ty con"). Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.3 Cơ sở hoạt động liên tục

Công ty có khoản lỗ lũy kế tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2013 là 334.208.007.531 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty là 3.009.746.613.919 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 với số tiền là 2.458.529.290.861 đồng Việt Nam.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

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

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

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

Thông tư đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 về chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp ("Thông tư 89"). Thông tư 89 sẽ có hiệu lực từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

2.5 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.6 *Niên độ kế toán*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Khi lập các bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty đã áp dụng Thông tư 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại ngày của bảng cân đối kế toán, các tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

CMKTVN số 10 và Thông tư 179 được áp dụng từ ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có ảnh hưởng không đáng kể đến các báo cáo tài chính vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 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
Nhãn hiệu hàng hóa	3 năm

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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.10 *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư 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 riêng giữa niên độ.

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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 42 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty tiếp tục sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 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 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.

► *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

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

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

3.20 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 :

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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)

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

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

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

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

Công ty 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.

101
CỔ
CỔ
TƯ
ĐỒ
CỔ
SỐ
TIỀN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, 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 có 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 riêng giữa niên độ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	1.115.298.844	506.798.799
Tiền gửi ngân hàng	40.922.264.900	37.307.449.157
Các khoản tương đương tiền	-	22.400.000.000
TỔNG CỘNG	42.037.563.744	60.214.247.956

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
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	(49.807.628.023)	-

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 đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long là 6.707.060 cổ phần.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	301.765.704.025	248.469.627.060
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.338.255.014	8.141.856.614
TỔNG CỘNG	304.103.959.039	256.611.483.674
<i>Trong đó</i>		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	251.877.471.458	215.695.766.708
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì (*)	32.191.065.799	34.258.013.600
Các dự án và phải thu thương mại khác	20.035.421.782	6.657.703.366
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (**)	(60.511.677.715)	(48.866.576.822)

(*) 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 là 6.732.712.854 đồng Việt Nam. Theo Quyết định số 337/QĐ-CT-KTKH ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã tăng giá trị xây dựng từ 2 - 3 triệu đồng Việt Nam/m² lên 4 - 5 triệu đồng Việt Nam/m² của các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc lô TT1 nêu trên. Công ty đã hoàn tất phần xây dựng cho lô TT1 và theo đó, ghi nhận doanh thu trong năm 2011 cho toàn bộ giá trị phần tăng lên với số tiền là 44 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 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 và Công ty đang tiến hành ký phụ lục hợp đồng với các khách hàng còn lại để hoàn tất thủ tục và tất toán các khoản phải thu này trong năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)

(**) Bao gồm trong dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là khoản dự phòng với số tiền là 5.187.761.664 đồng Việt Nam được trình lập cho các khoản tạm ứng như trình bày trong Thuyết minh số 10 (31 tháng 12 năm 2012: 3.119.845.628 đồng Việt Nam).

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Trả trước cho người bán	77.689.933.341	94.765.436.631
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.840.909.756	3.776.841.900
TỔNG CỘNG	81.530.843.097	98.542.278.531

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	115.593.137.835	96.871.841.708
Phải thu khác	2.344.080.117	2.183.167.673
TỔNG CỘNG	117.937.217.952	99.055.009.381

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.137.209.048.193	3.997.680.130.789
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	2.301.007.904.469	2.164.586.480.555
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	440.980.418.674	437.187.410.747
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	164.626.478.552	164.929.219.557
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	89.976.533.716	89.896.603.716
Dự án Khu Đô thị Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	31.443.270.588	31.458.660.406
Các dự án khác	644.624.364	1.091.937.978
Hàng hóa bất động sản	329.164.292	329.164.292
TỔNG CỘNG	4.137.538.212.485	3.998.009.295.081
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(144.666.056.945)	(144.666.056.945)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Như trình bày tại Thuyết minh số 15 và 20, 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, TT155, TT156, TT131, TT130, TT129, TT128, TT127, TT45, TT46, TT125, TT124, TT123, TT122, TT121, TT120, TT119 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, TT72, TT73, TT74, TT75, TT76 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.

(*) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho bao gồm khoản dự phòng với số tiền là 144.666.065.945 đồng Việt Nam cho Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình (*)	16.469.107.527	16.469.107.527
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	358.812.343	160.553.309
TỔNG CỘNG	16.827.919.870	16.629.660.836

(*) 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 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 thời 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 Mỹ Đình - Mỹ Đình nêu trên sẽ được bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng cho nhân viên	23.047.442.833	21.461.137.200
TỔNG CỘNG	23.047.442.833	21.461.137.200

Công ty 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 5.187.761.664 đồng Việt Nam đối với số dư tạm ứng nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 3.119.845.628 đồng Việt Nam).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	72.648.508.663	418.623.015	8.013.759.084	3.769.378.463	1.127.798.053	85.978.067.278
- Mua trong kỳ	-	-	1.006.886.449	86.965.454	53.472.727	1.147.324.630
- Giảm khác (**)	-	-	-	(2.161.042.279)	(12.618.182)	(2.173.660.461)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	72.648.508.663	418.623.015	9.020.645.533	1.695.301.638	1.168.652.598	84.951.731.447
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	249.986.652	1.913.901.535	1.595.375.926	34.601.850	3.793.865.963
Giá trị hao mòn:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	7.597.292.969	286.766.954	4.715.449.722	3.119.556.238	270.562.842	15.989.628.725
- Khấu hao trong kỳ	3.052.421.460	13.409.088	554.248.330	194.445.630	101.858.946	3.916.383.454
- Giảm khác (**)	-	-	-	(1.773.420.296)	(12.618.182)	(1.786.038.478)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	10.649.714.429	300.176.042	5.269.698.052	1.540.581.572	359.803.606	18.119.973.701
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	65.051.215.694	131.856.061	3.298.309.362	649.822.225	857.235.211	69.988.438.553
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	61.998.794.234	118.446.973	3.750.947.481	154.720.066	808.848.992	66.831.757.746

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.

(**) Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ("Thông tư 45") của Bộ Tài Chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, tài sản cố định phải có nguyên giá từ 30 triệu đồng Việt Nam trở lên. Trong kỳ, Công ty đã điều chỉnh giảm nguyên giá và khấu hao tương ứng của các tài sản cố định có giá trị nguyên giá thấp hơn 30 triệu đồng Việt Nam. Giá trị còn lại của các tài sản này được chuyển sang tài khoản trả trước dài hạn và phân bổ vào chi phí không quá 3 năm theo hướng dẫn của Thông tư 45.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay liên quan đến các khoản vốn vay chung để đầu tư phát triển các dự án của Công ty bao gồm Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị Nam An Khánh Mở rộng. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 18,36 % 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.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty con	13.1	1.044.759.400.000	1.044.759.400.000
Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	277.764.302.732	277.764.302.732
Đầu tư dài hạn khác	13.3	386.909.500.280	453.980.100.280
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(189.445.838.555)	(228.082.545.606)
TỔNG CỘNG		1.519.987.364.457	1.548.421.257.406

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
		Số cổ phần	VNĐ	Số cổ phần	VNĐ
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	100%	35.000.000	350.000.000.000	35.000.000	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	99,97%	49.983.340	499.833.400.000	49.983.340	499.833.400.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	765.000	7.650.000.000	765.000	7.650.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	100%	707.600	7.076.000.000	707.600	7.076.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình (*)	65%	3.250.000	32.500.000.000	3.250.000	32.500.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam (**)	100%	9.990.000	99.900.000.000	9.990.000	99.900.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	51%	1.530.000	15.300.000.000	1.530.000	15.300.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (***)	100%	3.250.000	32.500.000.000	3.250.000	32.500.000.000
TỔNG CỘNG			1.044.759.400.000		1.044.759.400.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(31.703.449.145)		(28.942.193.400)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (*) Toàn bộ vốn đầu tư với số tiền là 32.500.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình đã được Công ty góp bằng tài sản có nguyên giá là 16.213.616.481 đồng Việt Nam bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, máy móc, phương tiện vận tải, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án và các tài sản khác. Các tài sản đã được định giá với giá trị là 16.355.939.881 đồng Việt Nam (tăng 142.323.400 đồng Việt Nam). Phần chênh lệch giữa giá trị tài sản góp vốn và vốn đầu tư được ghi nhận là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.
- (**) Trong tổng số vốn đầu tư với số tiền là 99.900.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam, số tiền 4.100.000.000 đồng Việt Nam đã được Công ty góp bằng tiền, vốn đầu tư còn lại với số tiền là 95.800.000.000 đã được Công ty góp bằng tài sản có nguyên giá là 77.321.791.618 đồng Việt Nam bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho của các dự án và các tài sản khác. Các tài sản này đã được định giá là 125.277.651.074 đồng Việt Nam (tăng 47.955.859.456 đồng Việt Nam). Phần chênh lệch giữa giá trị tài sản góp vốn và vốn đầu tư đang được ghi nhận là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam.
- (***) Toàn bộ vốn đầu tư với số tiền là 32.500.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đã được Công ty góp bằng tài sản có nguyên giá là 47.588.137.515 đồng Việt Nam bao gồm nhà cửa, giá trị xây dựng cơ bản dở dang của khách sạn Sông Đà – Hạ Long và Khu Du lịch Sinh Thái Ngọc Vũng và một số tài sản khác. Các tài sản này đã được định giá là 49.932.302.606 đồng Việt Nam (tăng 2.344.165.111 đồng Việt Nam). Phần chênh lệch giữa giá trị tài sản góp vốn và vốn đầu tư đang được ghi nhận là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long.

Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung và Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long sẽ chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, các công ty này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012		
		Số cổ phần	VNĐ	Số cổ phần	VNĐ	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	(i)	29,3%	313.091	3.130.906.433	313.091	3.130.906.433
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	(ii)	22,2%	3.000.000	75.000.000.000	3.000.000	75.000.000.000
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	11.633.396.299	1.079.494	11.633.396.299
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(v)	22,5%	600.000	6.000.000.000	600.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	(vi)	30%	735.000	110.000.000.000	735.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	(vii)	26%	780.000	7.800.000.000	780.000	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	(viii)	47,5%	4.420.000	44.200.000.000	4.420.000	44.200.000.000
TỔNG CỘNG				277.764.302.732		277.764.302.732
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn				(87.704.962.571)		(88.164.714.306)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(i) Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico

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

(ii) Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006 với mức vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là: môi giới chứng khoán; tư 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 thông báo ngày 19 tháng 8 năm 2013, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt đã mời họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2013 vào ngày 4 tháng 9 năm 2013 để tiến hành xem xét thông qua phương án giải thể công ty.

(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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào các 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 và 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.

3994
G T
PHÂN
HÁT T
HI V
NG
Đ
TP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào các 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.

13.3 Đầu tư dài hạn khác

		30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VNĐ	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VNĐ
Các khoản đầu tư dài hạn khác		386.909.500.280		453.980.100.280
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần SPM (*)				
Công ty Cổ phần Waseco	10,6%	168.150.000.000		168.150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Tây Bắc		42.933.600.000	3,1%	42.933.600.000
Hợp tác đầu tư vào Dự án Cantus Cam Ranh Resort & Spa (**)	2,2%	27.200.000.000	3,9%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong		25.157.930.280		25.157.930.280
Quý Đầu tư Năng động VFA		23.493.000.000		23.493.000.000
Quý Đầu tư Năng động VFA	15,7%	20.300.000.000	2,8%	20.300.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	4%	19.640.000.000	15,7%	19.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare – Invest	18,9%	10.000.000.000	18,9%	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,8%	8.800.000.000	10,6%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	7,5%	7.500.000.000	8,3%	7.500.000.000
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	10%	7.500.000.000	4%	7.500.000.000
Công ty Cổ phần PVI – Invest	8,3%	7.200.000.000	1,6%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Cao su Tân Biên	3,9%	6.000.000.000		6.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội	3,1%	2.200.000.000	2,2%	2.200.000.000
Công thương Thành phố Hà Nội				
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	1,6%	834.970.000	7,5%	834.970.000
Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà		-		67.070.600.000
		10.000.000.000		10.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(70.037.426.839)		(110.975.637.900)

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí phát hành trái phiếu	9.487.589.040	13.509.260.273
Giá trị thương hiệu Sông Đà	541.666.641	791.666.643
Chi phí trả trước dài hạn khác	592.040.693	-
TỔNG CỘNG	10.621.296.374	14.300.926.916

Giá trị thương hiệu Sông Đà do 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.

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	282.500.000.000	282.500.000.000
Vay ngắn hạn	30.014.907.028	-
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 20)	316.107.294.436	214.107.294.436
TỔNG CỘNG	628.622.201.464	496.607.294.436

Nợ dài hạn đến hạn phải trả bao gồm khoản trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam với số tiền là 170 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán từ ngày 8 tháng 7 năm 2012. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam cho khoản trái phiếu này (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị (**)	282,5	1 tỷ	Lãi suất 22%	31 tháng 12 năm 2012	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội
		<u>282,5</u>				

(**) 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) cho khoản trái phiếu này.

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

Ngân hàng	30 tháng 6 năm 2013	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	30.014.907.028	12 tháng kể từ ngày 8 tháng 2 năm 2013	Theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất trong kỳ từ 12,4% đến 14,6%	Quyền khai thác các lô đất độc lập TT71, TT72, TT73, TT74, TT75, TT76 tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 10.135m2
TỔNG CỘNG	<u>30.014.907.028</u>			

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

16.1 Phải trả ngắn hạn cho người bán

	Đơn vị tính: VNĐ	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải trả ngắn hạn cho người bán		102.958.438.753	115.648.859.089
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)		39.007.300.963	28.252.405.159
TỔNG CỘNG		<u>141.965.739.716</u>	<u>143.901.264.248</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Người mua trả tiền trước	267.854.888.203	259.055.430.044
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 27)	12.925.000	12.925.000
TỔNG CỘNG	267.867.813.203	259.068.355.044
<i>Trong đó</i>		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	16.674.727.680	4.296.360.000
Tiền thuê trả trước của khách hàng thuê văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	192.954.845.936	191.926.373.331
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	50.000.000.000	50.000.000.000
Các dự án khác	8.238.239.587	12.845.621.713

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26)	63.442.209.512	65.442.209.512
Thuế thu nhập cá nhân	8.778.336.262	8.548.545.630
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	167.727.030	81.818.182
TỔNG CỘNG	72.388.272.804	74.072.573.324

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí lãi vay phải trả	641.784.122.278	434.074.265.107
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	33.763.844.523	111.736.012.321
Trích trước chi phí xây dựng dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	18.082.950.390	20.576.482.449
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	7.007.738.370	6.454.304.885
Các khoản khác	5.429.407.515	1.237.360.029
TỔNG CỘNG	706.068.063.076	574.078.424.791

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	673.284.122.307	695.795.585.307
Tiền góp vốn đầu tư Dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của khách hàng (i)	169.990.852.200	170.165.852.200
Tiền góp vốn đầu tư Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng (i)	85.321.758.000	159.325.106.500
Cổ tức phải trả (ii)	148.562.910.000	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
Nhận tiền từ dự án đầu tư Cantus Cam Ranh (iv)	20.000.000.000	-
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (v)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11.522.700.000	11.048.621.979
Kinh phí công đoàn	1.014.665.978	1.241.822.577
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	1.727.582.198	1.727.582.198
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng khu Đồng Me	1.231.392.060	1.231.392.060
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.937.885.717	3.409.762.033
TỔNG CỘNG	1.155.678.112.516	1.229.592.878.910

- (i) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 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 thanh toán cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 13).
- (iv) Đây là khoản tiền thanh toán từ đối tác của Dự án hợp tác đầu tư Cantus Cam Ranh. Công ty đang trong quá trình thương thảo để chuyển nhượng phần sở hữu trong Dự án này cho đối tác.
- (v) 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.

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Trái phiếu phát hành	870.000.000.000	870.000.000.000
Vay dài hạn	1.002.107.294.436	978.107.294.436
TỔNG CỘNG	1.872.107.294.436	1.848.107.294.436
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	316.107.294.436	214.107.294.436
Nợ dài hạn	1.556.000.000.000	1.634.000.000.000

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	700	1 tỷ	Lãi suất từ 1/1/2013 – 30/6/2013 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
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	170	1 tỷ	Lãi suất 18% và điều chỉnh theo năm	8 tháng 7 năm 2012	Ưu tiên thanh toán đầu tiên từ quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khoanh đất tại ô HH7 theo quy hoạch 1/500 thuộc Khu hỗn hợp 335.883m ² của dự án Nam An Khánh theo quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 1 tháng 4 năm 2008 của UBND Hà Tây và toàn bộ các tài sản khác có trên lô đất
Trong đó:		170				
Nợ dài hạn đến hạn trả		870				

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 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		-			
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, TT 155, TT 156, TT 131, TT 130, TT 129, TT 128, TT 127, TT 45, TT 46, TT 125, TT 124, TT 123, TT 122, TT 121, TT 120, TT 119
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả		140.107.294.436			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	10/12/KHC NVAB-SGD/HĐTD	24.000.000.000	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, TT 155, TT 156, TT 131, TT 130, TT 129, TT 128, TT 127, TT 45, TT 46, TT 125, TT 124, TT 123, TT 122, TT 121, TT 120, TT 119
Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả		6.000.000.000			
		<u>1.002.107.294.436</u>			

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VNĐ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	652.367.829.071	93.492.764.993	7.885.690.909
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	652.367.829.071	93.492.764.993	7.885.690.909
						(59.126.220.364)
						(79.770.729.333)
						(79.770.729.333)
						(138.896.949.697)
						1.772.486.877.413
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	652.367.829.071	93.492.764.993	7.523.041.519
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	652.367.829.071	93.492.764.993	7.523.041.519
						(334.208.007.531)
						1.576.813.170.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30 tháng 6 năm 2013			31 tháng 12 năm 2012		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn đầu tư của Công ty Sông Đà	363.007.500.000	36.300.750	-	363.007.500.000	36.300.750	-
Vốn góp của các cổ đông khác	636.992.500.000	63.699.250	-	636.992.500.000	63.699.250	-
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	-	-	218.799.446.787	-	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(958.060)	-	(61.161.904.650)	(958.060)	-
TỔNG CỘNG	1.157.637.542.137	99.041.940	-	1.157.637.542.137	99.041.940	-

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

21.4 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: VNĐ			
	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
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 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
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Quỹ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Quỹ đầu tư và phát triển	652.367.829.071	652.367.829.071
Quỹ dự phòng tài chính	93.492.764.993	93.492.764.993
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	753.383.635.583	753.383.635.583

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Tổng doanh thu	141.396.731.006	10.166.237.057
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	131.404.034.186	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.992.696.820	10.166.237.057
Các khoản giảm trừ doanh thu	(151.775.215)	(1.894.093.468)
Doanh thu thuần	141.244.955.791	8.272.143.589
Trong đó:		
Doanh thu thuần cung cấp sản phẩm, hàng hóa	131.252.258.971	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	9.992.696.820	8.272.143.589

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	958.570.482	1.606.491.392
Cổ tức, lợi nhuận được chia	413.991.000	3.974.091.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.615.643	8.902.196
TỔNG CỘNG	1.374.177.125	5.589.484.588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Giá vốn của thành phẩm đã bán	56.914.806.305	-
Điều chỉnh giá vốn Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	-	666.351.518
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.298.901.516	17.847.365.059
TỔNG CỘNG	68.213.707.821	18.513.716.577

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	11.170.920.972	29.690.179.345
Lãi tiền vay	528.196.445	-
TỔNG CỘNG	11.699.117.417	29.690.179.345

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Giá vốn đất, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	68.213.707.821	18.513.716.577
Chi phí nhân công	6.221.697.165	11.481.024.110
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	3.916.383.454	3.854.625.606
Trích lập dự phòng	23.344.218.310	26.625.298.498
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.688.831.411	1.623.096.373
Chi phí khác	8.453.530.322	2.170.367.001
TỔNG CỘNG	114.838.368.483	64.268.128.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Thuế suất TNDN cho Công ty là 22 % lợi nhuận chịu thuế.

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

26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
TỔNG CỘNG	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	27.710.764.433	(79.770.729.333)
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	17.028.512.132	23.764.192.757
Khấu hao vượt mức của cơ quan thuế	8.793.778.224	1.560.842.884
Chi phí trích trước không được khấu trừ	4.984.776.607	-
Thay đổi trong dự phòng phải thu khó đòi vượt hạn mức của thuế	3.663.948.301	26.177.440.873
Cổ tức được chia	(413.991.000)	(3.974.091.000)
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cản trừ lỗ năm trước	44.739.276.565	(56.006.536.576)
Lỗ năm trước chuyển sang	(44.739.276.565)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	-	(56.006.536.576)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	65.442.209.512	72.473.372.914
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(2.000.000.000)	-
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	63.442.209.512	72.473.372.914

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 297.037.600.925 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2012: 341.776.877.490 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2013	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2013
2011	2016	49.524.677.786	(34.889.967.870)	-	14.634.709.916
2012	2017	292.252.199.704	(9.849.308.695)	-	282.402.891.009
TỔNG CỘNG		341.776.877.490	(44.739.276.565)	-	297.037.600.925

(1) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 297.037.600.925 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty/cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
8	Công ty TNHH MTV Sudico Tiên Xuân	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại	
11	Thăng Long	Công ty liên kết
12	Công ty Sông Đà	Cổ đông
13	Lưu Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
14	Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc
15	Ngô Vĩnh Khương	Phó Tổng Giám đốc

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VNĐ
		Số tiền
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Các khoản thu hộ	20.493.944.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi	11.142.748.077

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2012: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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: VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios	484.070.400
Trần Đình Trụ	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	946.762.000
Ngô Vĩnh Khương	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	469.197.000
Lưu Ngọc Dũng	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	438.225.614
		2.338.255.014
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)		
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Phí dịch vụ	300.000.000
	Phí quản lý nhà mẫu	1.357.870.400
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Ứng trước cung cấp dịch vụ	1.090.368.000
TT nghiên cứu PTCN xây dựng - CN Cty CP Sudico An Khánh	Ứng trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	256.171.356
CTCP Vật liệu xây dựng và đầu tư Sudico	Tạm ứng thuê xe ô tô	99.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	737.500.000
		3.840.909.756
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)		
Tổng công ty Sông Đà	Lãi tiền vay	3.956.250.000
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Cho vay vốn	17.188.888.000
	Thu hộ tiền ứng trước khách hàng Nam An Khánh	20.143.944.000
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Phản vốn góp bằng giá trị tài sản	19.950.927.344
	Cho vay	8.485.373.840
	Tiền lãi vay	382.542.368
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Phản vốn góp bằng giá trị tài sản	39.362.235.613
	Cho vay	3.061.351.383
	Phải thu lãi vay	597.117.287
Cty CP Sudico Miền Trung	Cho vay vốn	867.385.000
Cty CP Sudico Hòa Bình	Phí kiểm toán	40.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cho vay	1.557.123.000
		115.593.137.835

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 16.1)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Giá trị xây dựng	12.445.741.784
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí thiết kế lập dự án	2.294.390.217
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Thi công dự án Hòa Bình	1.549.055.614
	Phí dịch vụ	17.595.794.376
Cty CP chứng khoán Sao Việt	Phí dịch vụ	398.356.579
Công ty CP Sông Đà 19	Giá trị xây dựng	2.730.453.541
Cty CP Sudico An Khánh	Phí dịch vụ	760.245.058
	Phí thuê xe ô tô	108.502.000
	Bán tài sản	1.124.761.794
		39.007.300.963
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16.2)		
Các cá nhân có liên quan	Tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn	12.925.000
		12.925.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)		
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Chi phí trả hộ Công ty	20.067.135.936
	Phí ủy quyền	12.034.500.000
	Góp vốn hợp tác đầu tư (*)	415.021.380.000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Vay	197.776.000.000
	Phải thu từ Dự án Khu Đô thị Văn La- Văn Khê	1.600.000.000
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.827.432.000
	Phải thu khác	187.776.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ	1.398.970.000
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.007.118.609
	Lãi vay	143.013.699
	Trả hộ cho Công ty	4.028.596.063
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Các khoản phải trả, phải nộp khác	66.700.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.004.200.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	4.552.500.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	2.560.000.000
		673.284.122.307

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(*) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, Công ty và Công ty Cổ phần Sudico An Khánh sẽ hợp tác đầu tư để triển khai thực hiện dự án cao tầng CT1 và dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh. Theo đó, Công ty Cổ phần Sudico An Khánh sẽ góp vốn theo tiến độ cho Công ty để thực hiện các hợp đồng này.

Theo các Quyết định số 08/QĐ-CT-HDQT ngày 13 tháng 2 năm 2012 và số 75/QĐ-CT-HDQT ngày 20 tháng 7 năm 2012, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định chấm dứt việc hợp tác đầu tư nêu trên với Công ty Cổ phần Sudico An Khánh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số tiền còn lại phải hoàn trả Công ty Cổ phần Sudico An Khánh là 415.021.380.000 đồng Việt Nam.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lương và thưởng	1.826.963.731	2.487.348.986
TỔNG CỘNG	1.826.963.731	2.487.348.986

28. 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-Mễ Trì

Theo Quyết định số 76/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2004 và quyết định số 20/2004/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, Công ty 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 – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty đã thực hiện việc bàn giao tạm thời lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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 Mỹ Đình-Mễ Trì (tiếp theo)

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.

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty 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	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Nam An Khánh Mở rộng	261.576.982.054	256.028.950.859
Dự án Khu Đô thị Văn La, Văn Khê	199.744.231.535	251.208.189.191
TỔNG CỘNG	461.321.213.589	507.237.140.050

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết góp vốn

Theo hợp đồng số 04/HĐCNCP ngày 10 tháng 5 năm 2010 với Công ty Cổ phần Thương mại, Xây dựng Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội, Công ty sẽ nhận chuyển nhượng 1.470.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long từ công ty này với giá trị là 220.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Thương mại, Xây dựng Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số tiền là 110.000.000.000 đồng Việt Nam và nhận chuyển nhượng số cổ phần là 735.000.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kios theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 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	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đến 1 năm	12.905.784.000	3.200.792.727
Trên 1 – 5 năm	9.932.832.000	8.870.636.000
TỔNG CỘNG	22.838.616.000	12.071.428.727

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Công ty Cổ phần SPM	168.000.000.000	168.000.000.000
TỔNG CỘNG	168.000.000.000	168.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 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 Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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 chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay và nợ của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 35.624.339.800 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 31.753.600.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 3.562.433.980 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 3.175.360.000 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 sẽ tăng lên khoảng 3.562.433.980 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 3.175.360.000 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 30 tháng 6 năm 2013:

Đơn vị tính: VNĐ

		Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
Tổng cộng			< 90 ngày	91–180 ngày	91–180 ngày	> 210 ngày
30 tháng 6 năm 2013	361.529.499.276	163.124.979.270	-	-	4.633.100.000	193.771.420.006
31 tháng 12 năm 2012	357.948.419.220	161.435.325.802	480.728.000	-	-	196.032.365.418

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
30 tháng 6 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	-	628.622.201.464	1.556.000.000.000	2.184.622.201.464
Phải trả khách hàng	141.965.739.716	-	-	141.965.739.716
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.179.255.582.813	641.784.122.278	-	1.821.039.705.091
	1.321.221.322.529	1.270.406.323.742	1.556.000.000.000	4.147.627.646.271
31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	496.607.294.436	1.634.000.000.000	2.130.607.294.436
Phải trả khách hàng	143.901.264.248	-	-	143.901.264.248
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.245.570.581.717	434.074.265.107	-	1.679.644.846.824
	1.389.471.845.965	930.681.559.543	1.634.000.000.000	3.954.153.405.508

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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.

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012		Giá trị hợp lý	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	67.070.600.000	(49.807.628.023)	-	-	17.262.971.977	-
- Cổ phiếu chưa niêm yết	67.070.600.000	(49.807.628.023)	-	-	17.262.971.977	-
Phải thu khách hàng	304.103.959.039	(63.631.523.343)	256.611.483.674	(48.866.576.822)	240.472.435.696	207.744.906.852
Phải thu khác	117.937.217.952	-	99.055.009.381	-	117.937.217.952	99.055.009.381
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	386.909.500.280	(189.445.838.555)	453.980.100.280	(228.082.545.606)	197.463.661.725	225.897.554.674
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.037.563.744	-	60.214.247.956	-	42.037.563.744	60.214.247.956
Tổng cộng	918.058.841.015	(302.884.989.921)	869.860.841.291	(276.949.122.428)	615.173.851.094	592.911.718.863

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ				Đơn vị tính: VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012		Giá trị hợp lý	
	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 6 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Vay và nợ	2.184.622.201.464	2.130.607.294.436	2.184.622.201.464	2.130.607.294.436	2.184.622.201.464	2.130.607.294.436
Phải trả người bán	141.965.739.716	143.901.264.248	141.965.739.716	143.901.264.248	141.965.739.716	143.901.264.248
Phải trả khác	1.821.039.705.091	1.679.644.846.824	1.821.039.705.091	1.679.644.846.824	1.821.039.705.091	1.679.644.846.824
Tổng cộng	4.147.627.646.271	3.954.153.405.508	4.147.627.646.271	3.954.153.405.508	4.147.627.646.271	3.954.153.405.508

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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 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 ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 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.

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 13.2, theo thông báo ngày 19 tháng 8 năm 2013, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt đã mời họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2013 vào ngày 4 tháng 9 năm 2013 để tiến hành xem xét thông qua phương án giải thể công ty.

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


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2013