

# 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. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014.

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 tại tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Phạm Văn Việt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Dân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 1 năm 2015
Ông Vũ Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 1 năm 2015
Ông Phạm Văn Việt	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2015

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

Số tham chiếu: 60837769/17685263/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con, được lập ngày 24 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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


1740  
CH  
CỔ  
CH NH  
RNST  
VIỆ  
TẠI  
V K/

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



  
Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1



Phùng Mạnh Phú

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.671.511.206.964</b>	<b>3.216.846.427.107</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>105.379.643.389</b>	<b>143.378.027.914</b>
111	1. Tiền		102.379.643.389	143.378.027.914
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>98.779.220.000</b>	<b>52.209.600.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		119.892.600.000	170.644.200.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(21.113.380.000)	(118.434.600.000)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>737.156.407.361</b>	<b>300.551.803.187</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	754.901.090.613	327.501.121.372
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	46.884.766.997	42.260.582.065
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	74.267.542.082	68.294.649.241
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(138.896.992.331)	(137.504.549.491)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>2.709.231.511.794</b>	<b>2.694.862.591.388</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.756.499.327.717	2.742.130.407.311
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(47.267.815.923)	(47.267.815.923)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>20.964.424.420</b>	<b>25.844.404.618</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	18.736.822.030	17.113.029.117
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.007.459.685	8.328.885.104
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		220.142.705	402.490.397

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

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.062.849.445.152</b>	<b>2.202.980.566.808</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>34.971.663.535</b>	<b>34.971.663.535</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	34.971.263.535	34.971.263.535
216	2. Phải thu dài hạn khác		400.000	400.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>62.920.016.440</b>	<b>70.033.600.595</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	55.129.975.674	62.052.263.473
222	Nguyên giá		103.796.669.627	101.505.007.809
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(48.666.693.953)	(39.452.744.336)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	7.790.040.766	7.981.337.122
228	Nguyên giá		8.726.262.051	8.726.262.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(936.221.285)	(744.924.929)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	<b>3.279.017.794</b>
231	1. Nguyên giá		-	4.314.497.098
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		-	(1.035.479.304)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.609.596.742.550</b>	<b>1.717.308.322.974</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	1.590.868.238.244	1.669.287.081.942
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	18.728.504.306	48.021.241.032
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>343.223.422.235</b>	<b>366.323.186.122</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		136.830.018.617	142.029.782.505
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		255.677.970.000	255.677.970.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(49.284.566.382)	(31.384.566.383)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>12.137.600.392</b>	<b>11.064.775.788</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	1.273.078.338	656.996.255
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	10.864.522.054	10.407.779.533
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.734.360.652.116</b>	<b>5.419.826.993.915</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.743.901.962.873</b>	<b>3.653.905.916.589</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.014.187.151.302</b>	<b>2.893.241.922.834</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	111.608.279.880	108.001.070.930
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	99.415.913.455	79.854.124.683
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	140.413.727.598	218.909.467.586
314	4. Phải trả người lao động		22.494.617.970	26.700.781.421
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.346.518.750.908	1.128.883.450.998
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	226.450.830.869	230.201.949.848
320	7. Vay ngắn hạn	20	1.032.804.530.546	1.062.532.592.629
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		34.480.500.076	38.158.484.739
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>729.714.811.571</b>	<b>760.663.993.755</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.380.600.481	193.380.600.481
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		970.419.411	896.380.148
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	355.657.473.408	237.831.861.380
338	4. Vay dài hạn	20	178.107.294.436	328.107.294.121
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.599.023.835	447.857.625
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.990.458.689.243</b>	<b>1.765.921.077.326</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>1.990.458.689.243</b>	<b>1.765.921.077.326</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	77.724.805
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	21.5	749.086.734.305	749.039.995.568
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	7. Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)		62.406.320.269	(162.489.931.317)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(162.489.931.317)	(318.445.536.799)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		224.896.251.586	155.955.605.482
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	13.587.301.013	13.914.954.614
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.734.360.652.116</b>	<b>5.419.826.993.915</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	855.563.892.070	1.226.571.930.946
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(111.840.075)	(510.167.988)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	855.452.051.995	1.226.061.762.958
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(540.711.511.638)	(892.866.767.001)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		314.740.540.357	333.194.995.957
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	7.524.100.476	12.170.477.828
22	7. Chi phí tài chính	25	60.455.115.772	(32.932.512.346)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.871.528)	(12.784.123.833)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	14.1	(2.851.743.899)	(21.859.992.487)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(3.911.871.255)	(1.121.110.538)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(74.060.955.725)	(148.700.227.960)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		301.895.185.726	140.751.630.454
31	12. Thu nhập khác		23.078.182	55.626.360.829
32	13. Chi phí khác		(11.661.987.097)	(4.743.823.688)
40	14. Lỗ/(lợi nhuận) khác		(11.638.908.915)	50.882.537.141
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		290.256.276.811	191.634.167.595
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(64.842.075.474)	(53.364.913.925)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	456.742.521	214.484.255

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

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		225.870.943.858	138.483.737.925
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	21.1	225.104.590.991	156.395.083.139
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22	766.352.867	(17.911.345.214)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	2.273	1.579
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	2.273	1.579



Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập



Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng





Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>290.256.276.811</b>	<b>191.634.167.595</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		9.563.288.314	9.803.681.229
03	Các khoản dự phòng		81.042.734.727	113.630.644.928
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.281.389.313	335.831.022
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		2.615.538.817	18.183.822.185
06	Chi phí lãi vay	25	8.871.528	12.784.123.833
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>384.768.099.510</b>	<b>346.372.270.792</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(431.493.273.903)	(8.740.019.930)
10	Giảm hàng tồn kho		156.897.607.851	474.014.545.170
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		62.586.673.778	317.934.430.411
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.239.874.996)	6.584.676.252
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.871.528)	(411.531.827.246)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(79.008.491.323)	(6.955.895.292)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.677.984.663)	(1.433.746.970)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>87.823.884.726</b>	<b>716.244.433.187</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(5.549.414.762)	(2.420.428.410)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		36.363.636.364	5.456.660.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		18.879.852.000	35.403.479.745
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.408.364.103	2.036.756.305
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>57.102.437.705</b>	<b>40.476.467.640</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	5.235.000.001
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(181.009.451.081)	(712.839.157.927)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.915.255.875)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(182.924.706.956)</b>	<b>(707.604.157.926)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(37.998.384.525)</b>	<b>49.116.742.901</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>143.378.027.914</b>	<b>94.261.285.013</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>105.379.643.389</b>	<b>143.378.027.914</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103002731, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014.

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 tại toà nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 510 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 521).

### **Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 8 công ty con:

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.

- ▶ *Công ty TNHH Sudico Thăng Long*

Công ty con này trước đây là Công ty Cổ phần Sudico An Khánh, 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 0500579226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 9 năm 2010. Công ty đã được phê duyệt việc chuyển đổi hình thức công ty thành công ty trách nhiệm hữu hạn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 7 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 4 năm 2015. Công ty TNHH Sudico Thăng Long 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 TNHH Sudico Thăng Long là hoạt động tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu và 99,97% quyền biểu quyết trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico*

Công ty này 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 0103018998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 3 ngày 24 tháng 6 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico là xây dựng, lắp đặt và thi công các công trình; quản lý khu đô thị, khu nhà ở văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

► *Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu và 65% quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

► *Công ty TNHH Sudico Miền Nam*

Công ty này trước đây là Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam, 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 0310226102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2010. Công ty đã được phê duyệt việc chuyển đổi hình thức công ty thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 4 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2015. Công ty TNHH Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại 77 Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty TNHH Sudico Miền Nam là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 71% quyền biểu quyết trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### 2.2 *Cơ sở hoạt động liên tục*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty và các công ty con chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đã đến hạn thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị, Ngân hàng TMCP Quân đội, Ngân hàng TMCP Hàng hải, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Việt Nam, khoản phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp và phải trả lãi vay đã đến hạn thanh toán như được trình bày lần lượt tại các Thuyết minh số 17, 18 và 20.

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

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

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lỗ lũy kế.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

#### 3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty con cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 32.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

##### 3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 200") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

#### 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### **3.4 Các khoản phải thu**

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Khấu hao*

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

- ▶ Công cụ và dụng cụ; và
- ▶ Các chi phí khác.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bản cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty và các công ty con được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. 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 hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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 năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.15 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu 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 hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án và đã được chủ đầu tư chấp thuận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

#### 3.20 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.21 Thông tin bộ phận**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.041.571.207	2.214.619.211
Tiền gửi ngân hàng	100.338.072.182	141.163.408.703
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.379.643.389</b>	<b>143.378.027.914</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (ii)	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị hợp lý (ii)
Chứng khoán kinh doanh:						
- Cổ phiếu	52.822.000.000	31.708.620.000	(21.113.380.000)	103.573.600.000	52.209.600.000	(51.364.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cấp thoát nước Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (i) (ii)	-	-	-	42.933.600.000	13.992.000.000	(28.941.600.000)
- Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị Sông Đà Việt Đức	15.829.000.000	2.532.640.000	(13.296.360.000)	19.640.000.000	6.677.600.000	(12.962.400.000)
- Công ty Cổ phần PVI – Invest	7.493.000.000	3.746.500.000	(3.746.500.000)	7.500.000.000	4.800.000.000	(2.700.000.000)
- Các khoản đầu tư khác	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (ii)	2.000.000.000	429.480.000	(1.570.520.000)	6.000.000.000	1.740.000.000	(4.260.000.000)
	67.070.600.000	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-	(67.070.600.000)
	67.070.600.000	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-	(67.070.600.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>119.892.600.000</b>	<b>98.779.220.000</b>	<b>(21.113.380.000)</b>	<b>170.644.200.000</b>	<b>52.209.600.000</b>	<b>(118.434.600.000)</b>

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (trước đây là 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này vào ngày 28 tháng 1 năm 2016.

(ii) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	747.762.139.568	319.608.161.942
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Dự án     Techcomdeveloper</i>	360.456.507.296	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt     Nam</i>	78.909.600.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát     triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	53.041.720.000	53.491.720.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu     khí Sông Đà</i>	32.683.500.972	32.683.500.972
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	222.670.811.300	233.432.940.970
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	7.138.951.045	7.892.959.430
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>754.901.090.613</b>	<b>327.501.121.372</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	717.134.055.870	280.514.080.193
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	21.736.357.245	25.382.563.677
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	16.030.677.498	21.604.477.502
Dự phòng phải thu khó đòi	(106.837.743.131)	(105.618.577.298)

**6.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	44.963.075.922	40.415.808.790
<i>Công ty Xây lắp Giao thông Công chính</i>	6.390.000.000	6.390.000.000
<i>Các khoản trả trước khác</i>	38.573.075.922	34.025.808.790
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.921.691.075	1.844.773.275
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.884.766.997</b>	<b>42.260.582.065</b>
Dự phòng khoản ứng trước khó đòi	(460.534.963)	-
Dài hạn		
Trả trước cho người bán	34.971.263.535	34.971.263.535
- <i>Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng         huyện Hoài Đức</i>	29.071.263.535	29.071.263.535
- <i>Các khoản trả trước khác</i>	5.900.000.000	5.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.971.263.535</b>	<b>34.971.263.535</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	58.275.890.218	(31.598.714.237)	58.109.588.308	(31.885.972.193)
Phải thu khác	4.156.250.000	-	3.989.450.000	-
	11.835.401.864	-	6.195.610.933	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.267.542.082</b>	<b>(31.598.714.237)</b>	<b>68.294.649.241</b>	<b>(31.885.972.193)</b>

**8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	53.491.720.000	26.395.860.000	53.491.720.000	26.395.860.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	169.981.446.299	67.997.229.940	165.087.230.012	64.495.456.493
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>256.156.667.271</b>	<b>117.259.674.940</b>	<b>251.262.450.984</b>	<b>113.757.901.493</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.756.449.617.482	(47.267.815.923)	2.741.447.238.741	(47.267.815.923)
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	2.344.047.612.995	-	2.339.595.820.852	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	173.235.286.302	-	169.883.742.845	-
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	84.336.359.969	-	81.830.908.345	-
Dự án Nhà máy gạch (*)	115.611.889.225	(43.883.687.615)	115.611.889.225	(43.883.687.615)
Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam	21.277.515.271	-	21.277.515.271	-
Các dự án khác	17.940.953.720	(3.384.128.308)	13.247.362.203	(3.384.128.308)
Công cụ, dụng cụ	49.710.235	-	683.168.570	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.756.499.327.717</b>	<b>(47.267.815.923)</b>	<b>2.742.130.407.311</b>	<b>(47.267.815.923)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Như được trình bày tại Thuyết minh số 20, các hạng mục tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ SME).
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m<sup>2</sup> đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.
- (iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 8.047 m<sup>2</sup> đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.
- (iv) Toàn bộ giá trị Dự án Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là chủ đầu tư đang được thế chấp cho các hợp đồng vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam.
- (\*) Đây là dự án Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là chủ đầu tư. Dự án được thực hiện tại Khu Công nghiệp Lương Sơn, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Công ty con này và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (là ngân hàng tài trợ vốn cho dự án này) đang hoàn thiện các thủ tục để thanh lý nhà máy này và theo đó đã chuyển hạng mục này từ khoản mục xây dựng cơ bản dở dang sang khoản mục hàng tồn kho.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	82.427.895.828	1.123.313.061	14.525.905.852	2.718.374.355	709.518.713	101.505.007.809
Mua trong năm	-	35.000.000	2.256.661.818	-	-	2.291.661.818
Số cuối năm	82.427.895.828	1.158.313.061	16.782.567.670	2.718.374.355	709.518.713	103.796.669.627
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	39.620.000	284.532.106	1.765.632.035	1.586.934.242	94.588.475	3.771.306.858
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	23.621.067.543	956.179.166	12.013.381.228	2.574.371.477	287.744.922	39.452.744.336
Khấu hao trong năm	7.113.124.632	140.586.177	1.664.600.006	114.798.603	180.840.199	9.213.949.617
Số cuối năm	30.734.192.175	1.096.765.343	13.677.981.234	2.689.170.080	468.585.121	48.666.693.953
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	58.806.828.285	167.133.895	2.512.524.624	144.002.878	421.773.791	62.052.263.473
Số cuối năm	51.693.703.653	61.547.718	3.104.586.436	29.204.275	240.933.592	55.129.975.674

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15 đến tầng 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ 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 tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	8.673.082.051	53.180.000	8.726.262.051
Số cuối năm	8.673.082.051	53.180.000	8.726.262.051
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	53.180.000	53.180.000
<b>Giá trị hao mòn:</b>			
Số đầu năm	691.744.929	53.180.000	744.924.929
Khấu trừ trong năm	191.296.356	-	191.296.356
Số cuối năm	883.041.285	53.180.000	936.221.285
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	7.981.337.122	-	7.981.337.122
Số cuối năm	7.790.040.766	-	7.790.040.766

**12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (i)	1.108.529.817.830	811.863.760.885	1.108.529.817.830	933.863.760.885
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	466.528.513.946	466.528.513.946	446.753.391.442	446.753.391.442
Dự án Tiến Xuân	142.461.192.669	142.461.192.669	140.779.749.702	140.779.749.702
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	90.491.585.870	90.491.585.870	90.208.513.870	90.208.513.870
Dự án Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	34.261.878.762	34.261.878.762	32.741.559.184	32.741.559.184
Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	37.844.899.713	37.844.899.713	18.047.180.460	18.047.180.460
Dự án Khu đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	7.416.406.399	7.416.406.399	6.892.926.399	6.892.926.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.887.534.295.189</b>	<b>1.590.868.238.244</b>	<b>1.843.953.138.887</b>	<b>1.669.287.081.942</b>

(i) Như được trình bày tại Thuyết minh số 20, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

**12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp theo)**

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục với các cơ quan liên quan, do đó Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và đã được trình bày là tài sản dở dang dài hạn.

**12.2 Xây dựng cơ bản dở dang**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khách sạn Sông Đà – Hạ Long (*)	-	28.319.315.791
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng	17.679.944.149	19.674.959.447
Dự án khác	1.048.560.157	26.965.794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.728.504.306</b>	<b>48.021.241.032</b>

(\*) Dự án Khách sạn Sông Đà – Hạ Long đã được chuyển nhượng trong năm 2015.

**13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 136 tỷ đồng Việt Nam liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của Công ty.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)	Giá trị hợp lý (i)
Đầu tư vào công ty liên kết	136.830.018.617	-	136.830.018.617	142.029.782.505
Đầu tư vào đơn vị khác	255.677.970.000	(49.284.566.382)	206.393.403.618	224.293.403.617
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>392.507.988.617</b>	<b>(49.284.566.382)</b>	<b>343.223.422.235</b>	<b>366.323.186.122</b>

**14.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)	
			Số cổ phần	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phần	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	(i)	30%	735.000	106.233.905.824	735.000	106.901.893.623
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	(i)	47,5%	4.420.000	18.422.020.004	4.420.000	19.617.272.599
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	(i)	26%	780.000	10.090.471.331	780.000	10.090.471.331
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	(i)	0%	-	-	1.079.494	2.348.019.989
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	(i)	29,3%	313.091	2.083.621.458	313.091	2.341.721.416
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(i)	22,5%	600.000	-	600.000	730.403.547
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>136.830.018.617</b>		<b>142.029.782.505</b>

(i) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>						
Số đầu năm	3.130.906.433	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	44.200.000.000	189.002.472.844
- Giảm giá trị đầu tư	-	(10.794.940.000)	-	-	-	(10.794.940.000)
Số cuối năm	3.130.906.433	-	6.000.000.000	114.876.626.411	44.200.000.000	178.207.532.844
<b>Phần sở hữu trong lợi nhuận/(lỗ) sau ngày mua</b>						
Số đầu năm	(789.185.017)	(8.446.920.011)	(5.269.596.453)	(7.974.732.788)	(24.582.727.401)	(46.972.690.339)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) trong năm	(258.099.958)	-	(730.403.547)	(667.987.799)	(1.195.252.595)	(2.851.743.899)
- Giảm do thanh lý	-	8.446.920.011	-	-	-	8.446.920.011
Số cuối năm	(1.047.284.975)	-	(6.000.000.000)	(8.642.720.587)	(25.777.979.996)	(41.377.514.227)
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	2.341.721.416	2.348.019.989	730.403.547	106.901.893.623	19.617.272.599	142.029.782.505
Số cuối năm	2.083.621.458	-	-	106.233.905.824	18.422.020.004	136.830.018.617

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

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

Thông tin các công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.2 Đầu tư dài hạn khác**

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm (Phân loại lại)		
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VND	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VND	
<b>Các khoản đầu tư góp vốn khác</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Tây Bắc	(i)	7,50%	27.200.000.000	7,50%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,70%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10,60%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	(i)	1,46%	10.000.000.000	1,46%	10.000.000.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	2,20%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	(i)	18,90%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	(i)	2,50%	834.970.000	2,5%	834.970.000
Công ty Cổ phần SPM	(ii)		<u>168.150.000.000</u>		<u>168.150.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>255.677.970.000</u></b>		<b><u>255.677.970.000</u></b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(49.284.566.382)		(31.384.566.382)

(i) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(ii) 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.

Do tiến độ thực hiện của dự án của Công ty Cổ phần SPM không đảm bảo tiến độ theo thỏa thuận ban đầu của hai bên, Công ty đang trong quá trình thương thảo với Công ty Cổ phần SPM và tiến hành các thủ tục cần thiết để thu hồi khoản hợp tác đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì (*)	16.469.107.527	16.469.107.527
Công cụ, dụng cụ	-	302.074.950
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của khách hàng	1.998.253.842	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	269.460.661	341.846.640
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.736.822.030</b>	<b>17.113.029.117</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	317.192.505	286.911.050
Chi phí trả trước dài hạn khác	955.885.833	370.085.205
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.273.078.338</b>	<b>656.996.255</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	103.198.832.314	103.198.832.314	98.549.918.415	98.549.918.415
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	8.409.447.566	8.409.447.566	9.451.152.515	9.451.152.515
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.608.279.880</b>	<b>111.608.279.880</b>	<b>108.001.070.930</b>	<b>108.001.070.930</b>

**16.2 Người mua trả tiền trước**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	99.415.913.455	79.854.124.683
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.415.913.455</b>	<b>79.854.124.683</b>
Dài hạn		
Người mua trả tiền trước	193.380.600.481	193.380.600.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>193.380.600.481</b>	<b>193.380.600.481</b>
	<b>292.796.513.936</b>	<b>273.234.725.164</b>
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	85.269.680.216	65.754.097.396
Khu văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì	204.926.993.284	204.842.845.350
Các dự án khác	2.599.840.436	2.637.782.418

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	109.971.316.445	66.735.857.679	(79.008.491.323)	97.698.682.801
Thuế giá trị gia tăng	97.966.839.519	84.800.015.932	(145.446.740.049)	37.320.115.402
Thuế thu nhập cá nhân	10.370.587.846	2.865.293.840	(8.475.019.136)	4.760.862.550
Thuế khác	600.723.776	411.677.769	(378.334.700)	634.066.845
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>218.909.467.586</b>	<b>154.812.845.220</b>	<b>(233.308.585.208)</b>	<b>140.413.727.598</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	681.030.128.969	575.578.032.202
Chi phí lãi vay phải trả (*)	608.411.708.264	472.332.239.015
Trích trước phạt chậm nộp thuế	29.046.374.914	26.050.926.882
Chi phí xây dựng trích trước	23.353.307.739	48.850.926.858
Các khoản khác	4.677.231.022	6.071.326.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.346.518.750.908</u></b>	<b><u>1.128.883.450.998</u></b>

(\*) Bao gồm trong chi phí lãi vay phải trả nêu trên là khoản lãi vay với số tiền 571 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn trả. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và các công ty con chưa thanh toán các khoản lãi vay đến hạn đó và đang trong quá trình làm việc với các ngân hàng liên quan để cơ cấu lại khoản nợ lãi vay này.

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	(i) 148.562.910.000	149.522.665.875
Phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	(ii) 24.000.000.000	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iii) 13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên	20.393.398.802	20.854.700.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	66.700.000	66.700.000
Các khoản phải trả khác	20.343.578.011	22.673.639.917
	<b><u>226.450.830.869</u></b>	<b><u>230.201.949.848</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	7.815.175.987	5.757.000.000
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của nhà đầu tư	(iv) 159.378.372.200	153.544.852.200
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị mới An Khánh của nhà đầu tư	(iv) 185.413.380.771	75.606.207.500
Các khoản đặt cọc Kiot cho thuê nhà	3.050.544.450	2.016.276.800
Phải trả dài hạn khác	-	907.524.880
	<b><u>355.657.473.408</u></b>	<b><u>237.831.861.380</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>582.108.304.277</u></b>	<b><u>468.033.811.228</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác	574.226.428.290	462.210.111.228
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	7.881.875.987	5.823.700.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Bao gồm trong khoản cổ tức phải trả là khoản cổ tức Công ty phải trả cổ đồng với số tiền là 148.562.910.000 đồng Việt Nam.

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 3 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. Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2015 ngày 26 tháng 4 năm 2015, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án trả số cổ tức còn lại bằng việc phát hành 14.856.291 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục xin phê duyệt từ cơ quan Nhà nước về việc trả cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên.

- (ii) Đây là khoản tiền trả trước cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng 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 5). Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này vào ngày 28 tháng 1 năm 2016.
- (iii) 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.
- (iv) 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.

**20. VAY**

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng ngắn hạn	20.1	15.262.292.510	-	3.603.475.248	18.865.767.758
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	20.2	103.463.747.906	-	177.405.976.149	280.869.724.055
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	20.3	914.078.490.130	151.281.389.314	-	762.797.100.816
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.032.804.530.546</b>	<b>151.281.389.314</b>	<b>181.009.451.397</b>	<b>1.062.532.592.629</b>
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	20.3	178.107.294.436	315	150.000.000.000	328.107.294.121
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>178.107.294.436</b>	<b>315</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>328.107.294.121</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

(\*) Vay dài hạn đến hạn trả bao gồm số tiền 550 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải) và số tiền 122,6 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Á) đã đến hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho khoản vay đến hạn này.

Vay dài hạn đến hạn trả cũng bao gồm các khoản vay của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico, công ty con của Công ty, từ Ngân hàng Phát triển Việt Nam với số tiền là 25 tỷ đồng Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam với số tiền là 66 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản vay này cũng được phân loại là vay dài hạn đến hạn trả do công ty con này đang trong quá trình giải thể. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, công ty con này vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình thảo luận với các ngân hàng liên quan.

**20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
			Điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau của bên cho vay + biên độ (theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở lãi suất thị trường tại từng thời điểm)	Quyền khai thác các lô đất độc lập TT72, 73, 74, 75, 76 tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 8.047 m <sup>2</sup>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	15.262.292.510	Gồm một số khế ước nhận nợ, thời hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 3 năm 2016		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.262.292.510</b>			

**20.2 Trái phiếu ngắn hạn phát hành**

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị	103.463.747.906	30 tháng 9 năm 2015	11%	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
		<b>103.463.747.906</b>			

Khoản trái phiếu này đã đến hạn thanh toán ngày 31 tháng 12 năm 2012. Vào ngày 29 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký biên bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị về việc gia hạn thanh toán cho khoản trái phiếu trên đến ngày 30 tháng 9 năm 2015. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho các khoản trái phiếu đến hạn này.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.3 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm	<i>Thanh toán lãi và gốc vay</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	231211/HDTCTSTL/TCB	7.854.198.846	USD 348.611	6,84%	Trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ 31 tháng 3 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm bắt đầu từ 31 tháng 12 năm 2013	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản, dây chuyền sản xuất gạch và bảo lãnh thanh toán của Công ty
		16.926.660.580	USD 751.294	10,25%	Ấn hạn 3 năm, trả gốc 3 tháng 1 lần bắt đầu từ 30 tháng 3 năm 2016 đến 4 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm trong 3 năm đầu và trả lãi hàng quý trong các năm tiếp theo	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản, dây chuyền sản xuất gạch và bảo lãnh thanh toán của Công ty
		7.068.131.634	VND 7.068.131.634	16,25%		
		17.700.000.000	VND 17.700.000.000	15%		
		16.888.761.370	VND 16.888.761.370	15%		
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		<b>66.437.752.430</b>				
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	111/2010/HDTD DT-NHPT.SGDI	25.077.737.700	VND 25.077.737.700	9,6%	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng bắt đầu từ ngày 30 tháng 6 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		<b>25.077.737.700</b>				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	3107MSBDD/20 12/HĐCV	550.000.000.000	VND 550.000.000.000	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bền 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
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		<b>550.000.000.000</b>				

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.3 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)**

Bên cho vay	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Nguyên tệ	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (*)	029/VAB-HN/HĐTH	428.107.294.436	VND 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 từ ngày 31/12/2015 đến ngày 2/2/2017. Ngày đến hạn trả lãi cho các khoản vay là 31/12/2015	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m <sup>2</sup>
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả		250.000.000.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	10/12/KHCN/VAB-SGD/HĐTD	22.563.000.000	VND 22.563.000.000	18% từ thời điểm giải ngân cho đến hết ngày 1/2/2013 và điều chỉnh 6 tháng một lần bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau của bên cho vay + biên độ 6%/năm	Lãi vay và gốc vay được thanh toán sau 6 tháng đến 23 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B với tổng diện tích 45.423 m <sup>2</sup>
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả		22.563.000.000				
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.092.185.784.566</b>				
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả		914.078.490.130				
Nợ dài hạn		178.107.294.436				

(\*) Theo phụ lục hợp đồng số 004/VAB-HN/PLHĐTDH ngày 24 tháng 11 năm 2014 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Á, lịch trả nợ vay đã được gia hạn và theo đó gốc vay sẽ bắt đầu thanh toán từ ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ						Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND	
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
<b>Năm trước</b>									
Số đầu năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	748.820.061.150	7.523.041.519	(318.445.536.799)	32.992.733.530	1.628.823.316.342
- Lợi nhuận (lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	-	156.395.083.139	(17.911.345.214)	138.483.737.925
- Trích các quỹ	-	-	-	-	219.934.418	-	(439.477.657)	(210.933.702)	(430.476.941)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(955.500.000)	(955.500.000)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	749.039.995.568	7.523.041.519	(162.489.931.317)	13.914.954.614	1.765.921.077.326
<b>Năm nay</b>									
Số đầu năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	749.039.995.568	7.523.041.519	(162.489.931.317)	13.914.954.614	1.765.921.077.326
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	225.104.590.991	766.352.867	225.870.943.858
- Trích các quỹ	-	-	-	-	46.738.737	-	(93.477.478)	(44.905.846)	(91.644.587)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(955.500.000)	(955.500.000)
- Giám khác	-	-	-	(77.724.805)	-	-	(114.861.927)	(93.600.622)	(286.187.354)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.086.734.305	7.523.041.519	62.406.320.269	13.587.301.013	1.990.458.689.243

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
Vốn góp của các cổ đông khác	636.992.500.000	636.992.500.000	-	636.992.500.000	636.992.500.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>-</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Tăng vốn trong năm	-	-
Giảm vốn trong năm	-	-
Số cuối năm	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>	-	-

**21.4 Cổ phiếu**

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>VND</i>	<i>Số lượng</i>	<i>VND</i>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
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
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>958.060</b>	<b>61.161.904.650</b>	<b>958.060</b>	<b>61.161.904.650</b>
Cổ phiếu quỹ do Công ty và các công ty con nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>99.041.940</b>	<b>990.419.400.000</b>	<b>99.041.940</b>	<b>990.419.400.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2014: 10.000 VND).

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**21.5 Quỹ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>(Phân loại lại)</i>
Quỹ đầu tư và phát triển	749.086.734.305	749.039.995.568
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>756.609.775.824</u></b>	<b><u>756.563.037.087</u></b>



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	Đơn vị tính: VND				
	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico	Tổng cộng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>					
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	33.716.600.000
Thặng dư vốn	-	-	117.250.000	-	117.250.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	31.751.889	31.751.889
Quỹ đầu tư và phát triển	-	841.368.519	1.265.616.234	-	2.106.984.753
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận chưa phân phối	(10.349.003)	1.425.342.719	244.097.526	(24.044.376.871)	(22.385.285.629)
	<b>156.250.997</b>	<b>9.616.711.238</b>	<b>19.126.963.760</b>	<b>(15.312.624.982)</b>	<b>13.587.301.013</b>
Phần (lỗ)/lợi nhuận sau khi mua cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	(154.208)	1.241.446.230	(122.517.880)	(352.421.275)	766.352.867
	<b>(154.208)</b>	<b>1.241.446.230</b>	<b>(122.517.880)</b>	<b>(352.421.275)</b>	<b>766.352.867</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>855.563.892.070</b>	<b>1.226.571.930.946</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	<i>809.424.311.720</i>	<i>1.180.758.970.616</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>46.139.580.350</i>	<i>45.812.960.330</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(111.840.075)</b>	<b>(510.167.988)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>855.452.051.995</b>	<b>1.226.061.762.958</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần cung cấp sản phẩm, hàng hóa</i>	<i>809.424.311.720</i>	<i>1.180.475.370.810</i>
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	<i>46.027.740.275</i>	<i>45.586.392.148</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>855.452.051.995</i>	<i>1.226.061.762.958</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.672.883.466	1.068.262.305
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.552.054.000	968.494.000
Lãi bán các khoản đầu tư	-	10.131.479.744
Doanh thu hoạt động tài chính khác	299.163.010	2.241.779
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.524.100.476</b>	<b>12.170.477.828</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm sau</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	362.160.189.185	821.192.131.133
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	39.751.322.453	41.674.635.868
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	138.800.000.000	30.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>540.711.511.638</b>	<b>892.866.767.001</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	8.871.528	12.784.123.833
Trích/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất của các khoản đầu tư	(61.747.814.513)	19.750.568.179
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.281.389.313	335.831.022
Chi phí tài chính khác	2.437.900	61.989.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(60.455.115.772)</u></b>	<b><u>32.932.512.346</u></b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí bán hàng tại Sàn giao dịch	1.229.803.425	1.069.446.080
Chi phí khác	2.682.067.830	51.664.458
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.911.871.255</u></b>	<b><u>1.121.110.538</u></b>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Lương nhân viên	19.908.766.121	28.015.927.428
Chi phí phạt chậm nộp	29.046.374.914	9.406.389.466
Chi phí khác	25.105.814.690	111.277.911.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>74.060.955.725</u></b>	<b><u>148.700.227.960</u></b>

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Giá vốn đất, nhà	362.160.189.185	892.866.767.001
Chi phí nhân công	29.282.204.155	24.400.044.016
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9.563.288.314	5.436.960.516
Trích lập dự phòng	81.042.734.727	51.722.929.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.624.695.517	5.005.537.343
Chi phí khác	105.011.226.720	63.255.867.204
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>618.684.338.618</u></b>	<b><u>1.042.688.105.499</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 22% lợi nhuận chịu thuế.

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

### 28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	64.842.075.474	53.364.913.925
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(456.742.521)</u>	<u>(214.484.255)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.385.332.953</u></b>	<b><u>53.150.429.670</u></b>

### 28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**28.2 Thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>290.256.276.811</b>	<b>191.634.167.595</b>
<b>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>19.935.806.308</b>	<b>2.223.611.804</b>
Chi phí phạt và dự phòng	50.771.536.246	17.675.778.155
Lỗ từ công ty liên kết	2.851.743.899	21.859.992.487
Chi phí không được khấu trừ	138.773.584	283.007.549
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(16.850.436.969)	(32.284.429.141)
Cổ tức được chia	(4.552.054.000)	(968.494.000)
Dự phòng hoàn nhập đã loại trừ khi tính thuế các năm trước	(14.417.842.896)	-
Điều chỉnh khác	1.994.086.444	(4.342.243.246)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>310.192.083.119</b>	<b>193.857.779.399</b>
Trong đó:		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	274.265.257.201	274.112.612.103
Thu nhập/(lỗ) từ các hoạt động kinh doanh khác	54.402.640.096	(80.254.832.704)
Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác	(18.475.814.178)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(51.103.279.914)	(31.540.690.884)
<b>Lợi nhuận tính thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>259.088.803.205</b>	<b>162.317.088.515</b>
Trong đó:		
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	274.265.257.201	237.516.248.423
Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh khác	3.033.687.240	5.055.672.796
Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác	(18.475.814.178)	(80.254.832.704)
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>61.560.895.553</b>	<b>53.364.913.925</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	109.971.316.445	63.361.040.157
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	3.281.179.921	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(79.008.491.323)	(6.955.895.292)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản trả trước theo tiến độ của người mua trong năm	1.893.782.205	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>97.698.682.801</b>	<b>109.770.058.790</b>
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 17)	97.698.682.801	109.971.316.445
Thuế TNDN trả trước	-	(201.257.655)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lãi chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng góp vốn giữa Công ty và các công ty con	9.591.171.891	9.591.171.891	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	102.249.283	102.249.283	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.171.100.880	714.358.359	456.742.521	214.484.255
	<b>10.864.522.054</b>	<b>10.407.779.533</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn</b>			<b>456.742.521</b>	<b>214.484.255</b>

**28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

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

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015</i>
2011	2016	69.176.153.814	(51.103.279.914)	-	18.072.873.900
2012	2017	298.291.940.257	(189.267.932.910)	-	109.024.007.347
2013 (1)	2018	82.677.964.761	-	-	82.677.964.761
2014 (1)	2019	80.254.832.704	-	-	80.254.832.704
2015 (1)	2020	18.475.814.178	-	-	18.475.814.178
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>548.876.705.714</b>	<b>(240.371.212.824)</b>	<b>-</b>	<b>308.505.492.890</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. 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 năm với Công ty:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty/cá nhân</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
4	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đồng
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico		Cho thuê Kios	354.971.849	1.394.865.459
		Phí quản lý, cung cấp dịch vụ	284.950.699	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long		Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19		Cho thuê Kiosk	3.276.504.000	3.276.504.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico		Cho thuê Kiosk	16.524.497	15.589.971
			<b>7.138.951.045</b>	<b>7.892.959.430</b>
<b>Trả trước cho người bán</b> (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico		Phí tư vấn	1.855.228.075	1.844.773.275
		Khác	66.463.000	-
			<b>1.921.691.075</b>	<b>1.844.773.275</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 7)				
Tổng Công ty Sông Đà		Phải thu lãi vay	4.156.250.000	3.989.450.000
			<b>4.156.250.000</b>	<b>3.989.450.000</b>
<b>Phải trả người bán</b> (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico		Phí xây dựng	1.823.909.433	2.686.497.829
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico		Phí tư vấn	2.545.937.112	2.725.053.665
Công ty Cổ phần Sông Đà 19		Phí thi công	4.039.601.021	4.039.601.021
			<b>8.409.447.566</b>	<b>9.451.152.515</b>
<b>Phải trả khác</b> (Thuyết minh số 19)				
Công ty Cổ phần Bất động sản và Thương mại Thăng Long		Cấp quỹ phúc lợi khen thưởng	66.700.000	66.700.000
Các cá nhân có liên quan		Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	7.815.175.987	5.457.000.000
Cá nhân liên quan của dự án Nam An Khánh		Góp vốn đầu tư	-	300.000.000
			<b>7.881.875.987</b>	<b>5.823.700.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	4.558.365.960	4.313.130.441
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.558.365.960</u></b>	<b><u>4.313.130.441</u></b>

**30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	224.679.257.159	156.395.083.139
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>224.679.257.159</u></b>	<b><u>156.395.083.139</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	99.041.940	99.041.940
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>99.041.940</u></b>	<b><u>99.041.940</u></b>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 20 và Thuyết minh số 18, các khoản vay và lãi vay đã đến hạn thanh toán với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải, với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, với Ngân hàng Phát triển Việt Nam với tổng số tiền lần lượt là 866 tỷ đồng Việt Nam và 571 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đến hạn này.

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

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

Theo hợp đồng vay số 3107MSBDD/2012/HĐCV với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam, 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 là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

Theo hợp đồng vay số 231211/HĐTC-TSTL/TCB với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, bất động sản, dây chuyền sản xuất gạch của Dự án Nhà máy gạch và bảo lãnh thanh toán của Công ty là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

Theo hợp đồng vay số 111/2010/HĐTD DT-NHPT.SGDI với Ngân hàng Phát triển Việt Nam, bất động sản là quyền sử dụng đất liên quan đến Dự án Nhà máy gạch là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

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

##### *Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì*

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

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

CHI  
CÔ  
CH NH  
NST  
VIỆ  
TẠI  
V KI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. 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 - Mỹ Trì (tiếp theo)*

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty và các công ty con đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

*Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh*

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

Theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 21.362 m<sup>2</sup> 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.

Để đảm bảo mặt bằng giá bán đất trong Khu Đô thị Nam An Khánh, ngày 15 tháng 1 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đã ký Phụ lục số 3 của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật của Dự án “Khu Đô thị Nam An Khánh” số 01/2013/HĐCNQSDĐ ngày 18 tháng 12 năm 2013. Theo Phụ lục này, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2013, Công ty có quyền vào bất cứ thời điểm nào gửi văn bản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đề nghị chuyển nhượng lại hoặc hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng Khu đất với diện tích là 31.044 m<sup>2</sup> mà Công ty đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu trong năm 2013. Đồng thời, cũng trong thời hạn nêu trên, nếu đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất trong Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh theo hình thức kinh doanh bán lẻ (“Đơn giá bán lẻ trung bình”) thấp hơn 15.000.000/m<sup>2</sup> và/hoặc một số điều kiện khác, Công ty sẽ phải trả thêm hoặc phải bổ sung thêm diện tích đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu được tính bằng 15.000.000 đồng Việt Nam trừ Đơn giá bán lẻ trung bình nhân với diện tích Khu đất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị Nam An Khánh, Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng, Khu Đô thị Văn La Văn Khê, Khu Dân cư Long Tân, Dự án Tiến Xuân, Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà-Ngọc Vũng với số tiền là 1.462 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	18.304.014.149	14.459.277.353
Trên 1 – 5 năm	13.183.305.274	10.458.023.183
Trên 5 năm	3.920.881.580	6.646.163.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.408.201.003</b>	<b>31.563.464.207</b>

**32. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200**

Một số dữ liệu tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

<i>Mã số</i>	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
		<i>(đã được trình bày trước đây)</i>		<i>(Phân loại lại)</i>
		<i>Phân loại</i>		
121	Chứng khoán kinh doanh	67.070.600.000	103.573.600.000	170.644.200.000
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(*)	(118.434.600.000)	(118.434.600.000)
129	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(67.070.600.000)	67.070.600.000	(**)
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	77.231.845.600	(34.971.263.535)	42.260.582.065
136	Phải thu ngắn hạn khác	10.185.060.933	58.109.588.308	68.294.649.241
141	Hàng tồn kho	4.586.083.546.198	(1.843.953.138.887)	2.742.130.407.311
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(221.933.872.868)	174.666.056.945	(47.267.815.923)
155	Tài sản ngắn hạn khác	58.109.588.308	(58.109.588.308)	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn	(*)	34.971.263.535	34.971.263.535
216	Phải thu dài hạn khác	-	400.000	400.000
241	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	(*)	1.669.287.081.942	1.669.287.081.942
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	162.029.782.505	(20.000.000.000)	142.029.782.505
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(*)	255.677.970.000	255.677.970.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(82.748.566.383)	51.364.000.000	(31.384.566.383)
258	Đầu tư dài hạn khác	339.251.570.000	(339.251.570.000)	(**)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200 (tiếp theo)**

Mã số	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Phân loại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Phân loại lại)	
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>				
268	Tài sản dài hạn khác	400.000	(400.000)	-
312	Người mua trả tiền ngắn hạn	273.234.725.164	(193.380.600.481)	79.854.124.683
319	Phải trả ngắn hạn khác	465.006.155.774	(234.804.205.926)	230.201.949.848
332	Người mua trả tiền dài hạn	(*)	193.380.600.481	193.380.600.481
337	Phải trả dài hạn khác	3.475.513.079	234.356.348.301	237.831.861.380
342	Dự phòng phải trả dài hạn	(*)	447.857.625	447.857.625
417	Quỹ đầu tư phát triển	654.942.675.704	94.097.319.864	749.039.995.568
418	Quỹ dự phòng tài chính	94.097.319.864	(94.097.319.864)	(**)

(\*) Các chỉ tiêu mới của Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200.

(\*\*) Các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất không còn được trình bày theo Thông tư 200.

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016