

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trí Dũng	Chủ tịch
Ông Lại Việt Cường	Ủy viên
Ông Nguyễn Chí Uy	Ủy viên
Ông Trần Việt Sơn	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 24/04/2014)
Bà Trần Thị Nga	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trí Dũng	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/02/2014)
Ông Trần Việt Sơn	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24/02/2014)
	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/02/2014, miễn nhiệm ngày 24/04/2014)
Ông Cao Châu Tuệ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lại Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chí Uy	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 27/11/2014)
Ông Hứa Vĩnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Mạnh Hùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 13/08/2013)
Ông Trần Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 12/08/2013)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.

Nguyễn Trí Dũng

Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 06 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 06 năm 2014, từ trang 6 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “Báo cáo tài chính hợp nhất”).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng công nợ ngắn hạn vượt tổng tài sản ngắn hạn với số tiền là 1.477.019.971.571 đồng, đồng thời lỗ lũy kế của Công ty là 516.371.516.003 đồng và Vốn chủ sở hữu của Công ty bị âm với số tiền là 337.615.642.568 đồng. Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này. Do bản chất của sự việc, chúng tôi không thu thập được các bằng chứng kiểm toán hữu hiệu để đánh giá sự phù hợp của giả định hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về vấn đề này và ảnh hưởng của vấn đề này đến quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các công ty con của Công ty gồm: Công ty Cổ phần 353, Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn và Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn có dấu hiệu dừng hoạt động từ giữa năm 2012. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở là Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần 353, Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn và Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, với tổng giá trị tài sản ngắn hạn là 60.935.715.102 đồng, tổng giá trị tài sản dài hạn là 66.398.140.762 đồng, tổng công nợ phải trả là 38.308.214.685 đồng và vốn chủ sở hữu là 89.025.641.179 đồng. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư các khoản mục có liên quan từ việc sử dụng Báo cáo tài chính của các công ty trên tại ngày 30 tháng 06 năm 2012 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến (Tiếp theo)

Lỗi của các công ty liên kết trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm: Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long F, Công ty Cổ phần Nền móng Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Khoáng sản Thăng Long đang được hợp nhất trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 10.545.062.044 đồng. Tuy nhiên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của các công ty nêu trên chưa được thực hiện kiểm toán bởi các Kiểm toán viên khác. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá được các ảnh hưởng (nếu có) của việc sử dụng số liệu trên Báo cáo tài chính của các công ty này đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, các công ty liên kết bao gồm: Công ty Cổ phần Sông Đà Bình Phước, Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long, Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Vàng Việt, Công ty Cổ phần Sông Đà Việt Hà, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Thăng Long, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thăng Long và Công ty Cổ phần Thép Thăng Long Kansai chưa thực hiện cung cấp Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, vì vậy lãi (lỗ) từ hoạt động kinh doanh của các công ty liên kết này chưa được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Do bản chất của nghiệp vụ kế toán, chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục thay thế. Chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng (nếu có) của việc không hợp nhất số liệu lãi (lỗ) từ các công ty liên kết này đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Tổng chi phí lãi vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 đang được Công ty vốn hóa vào dự án Usilk City là 54 tỷ đồng. Do đó, chi phí tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty ghi nhận thiếu với số tiền tương ứng.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Phạm Tiến Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0747-2013-072-01

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn

Tài chính Quốc tế (IFC)

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2014

Trần Thiện Thanh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1932-2013-072-01

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 01 - DN/HN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.017.085.269.040	2.660.216.626.397
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	28.931.802.732	20.381.530.214
1. Tiền	111		28.931.802.732	20.381.530.214
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	14.947.007.630	9.103.744.666
1. Đầu tư ngắn hạn	121		14.947.007.630	9.103.744.666
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		941.558.596.188	967.944.123.819
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	247.881.981.010	245.135.874.683
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	565.710.112.714	666.524.101.002
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	178.974.573.893	93.532.692.420
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(51.008.071.429)	(37.248.544.286)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.460.074.739.061	1.102.568.017.337
1. Hàng tồn kho	141		1.460.074.739.061	1.102.568.017.337
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		571.573.123.429	560.219.210.361
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		187.269.718	419.754.691
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		837.784.359	837.784.359
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	570.548.069.352	558.961.671.311
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.717.806.127.547	2.701.074.115.810
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		79.521.100.000	106.321.100.000
1. Phải thu dài hạn khác	218	V.8	79.521.100.000	106.321.100.000
II. Tài sản cố định	220		1.946.804.190.497	1.782.916.024.188
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	198.235.418.579	248.065.206.929
- Nguyên giá	222		459.743.588.768	470.680.124.687
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(261.508.170.189)	(222.614.917.758)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	34.765.060.929	35.513.405.121
- Nguyên giá	228		39.159.180.858	39.159.180.858
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.394.119.929)	(3.645.775.737)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	1.713.803.710.989	1.499.337.412.138
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		565.545.682.494	625.928.437.515
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	403.448.528.119	446.408.189.807
2. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	206.559.314.375	206.559.314.375
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(44.462.160.000)	(27.039.066.667)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		37.693.253.244	85.067.927.338
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	18.463.330.717	65.838.004.811
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	19.229.922.527	19.229.922.527
IV. Lợi thế thương mại	269	V.16	88.241.901.312	100.840.626.769
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.734.891.396.587	5.361.290.742.207

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 01 - DN/HN
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.062.611.828.311	5.345.812.101.848
I. Nợ ngắn hạn	310		4.494.105.240.611	3.254.425.263.248
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	1.741.844.668.937	1.139.395.213.017
2. Phải trả người bán	312	V.18	119.906.858.568	139.095.857.634
3. Người mua trả tiền trước	313	V.19	813.696.007.784	771.697.658.649
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	294.256.725.486	289.906.898.327
5. Phải trả người lao động	315		10.629.944.385	12.250.704.608
6. Chi phí phải trả	316	V.21	1.263.540.118.395	722.101.777.666
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	249.186.263.535	178.046.299.826
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.044.653.521	1.930.853.521
II. Nợ dài hạn	330		1.568.506.587.700	2.091.386.838.600
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.22	161.000.808.267	183.369.077.027
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.24	1.325.606.625.435	1.898.350.221.535
3. Doanh thu ghi nhận trước	338	V.25	81.899.153.998	9.667.540.038
B. NGUỒN VỐN	400		(337.615.642.568)	5.049.200.476
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.26	(337.615.642.568)	5.049.200.476
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.428.383.946	9.428.383.946
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		19.327.489.489	19.327.489.489
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(516.371.516.003)	(173.706.672.959)
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		9.895.210.844	10.429.439.883
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.734.891.396.587	5.361.290.742.207

Nguyễn Trí Dũng
 Tổng Giám đốc
 Ngày 25 tháng 06 năm 2014

Nguyễn Đình Thuận
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 02 - DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		187.605.832.149	595.613.082.639
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		55.824.902.080	5.888.338.158
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	131.780.930.069	589.724.744.481
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	345.338.715.156	568.546.260.148
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(213.557.785.087)	21.178.484.333
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.479.138.309	3.480.867.185
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	27.175.994.457	31.114.488.272
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		8.879.146.181	42.095.951.868
8. Chi phí bán hàng	24		1.495.655.379	2.184.917.315
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		54.517.861.365	49.220.978.202
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(295.268.157.979)	(57.861.032.271)
11. Thu nhập khác	31		7.021.535.267	14.080.466.223
12. Chi phí khác	32		12.172.787.683	97.733.585.457
13. Lợi nhuận khác	40	VI.5	(5.151.252.416)	(83.653.119.234)
14. Lãi/(lỗ) trong Công ty liên doanh, liên kết	45		(42.779.661.688)	(25.975.605.682)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(343.199.072.083)	(167.489.757.187)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	32.963.546.197
17. Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại	52		-	(18.555.019.767)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(343.199.072.083)	(181.898.283.617)
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		(534.229.039)	(681.322.642)
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62		(342.664.843.044)	(181.216.960.975)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	(22.844)	(12.081)

Nguyễn Trí Dũng

Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 06 năm 2014

Nguyễn Đình Thuận

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương

Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU B 03 - DN/HN
 Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	117.062.446.798	195.897.668.661
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(116.069.036.631)	(99.777.408.073)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(10.466.804.404)	(12.412.612.877)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(4.141.525.576)	(50.053.932.535)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	106.061.262.029	380.722.404.492
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(123.158.384.541)	(326.175.807.855)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(30.712.042.325)	88.200.311.813
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(1.826.976.364)	(208.774.725)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	22	61.627.262	20.880.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(38.580.845)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	235.563.344	514.735.133
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.529.785.758)	288.259.563
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	109.534.429.147	185.272.633.712
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(68.742.328.546)	(268.592.763.621)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	40.792.100.601	(83.320.129.909)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	8.550.272.518	5.168.441.467
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	20.381.530.214	15.213.088.747
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	28.931.802.732	20.381.530.214

Nguyễn Trí Dũng
 Tổng Giám đốc
 Ngày 25 tháng 06 năm 2014

Nguyễn Đình Thuận
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN/HN

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long gồm:

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

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng công nợ ngắn hạn vượt tổng tài sản ngắn hạn với số tiền là 1.477.019.971.571 đồng, đồng thời lỗ lũy kế của Công ty là 516.371.516.003 đồng. Điều này dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Kỳ kế toán

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

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con), trong đó Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Truyền thông Thăng Long được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo tài chính của các công ty con khác được lập đến ngày 30 tháng 06 năm 2012. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 4 công ty con. Chi tiết thông tin về các công ty con của Công ty được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

- | | |
|---|--|
| 1 - Tên Công ty | : Công ty Cổ phần Đầu tư và Truyền thông Thăng Long |
| Địa chỉ | : 163 Đường Nguyễn Tuân, Thành phố Hà Nội |
| Hoạt động chính | : Là công ty hoạt động trong lĩnh vực truyền thông |
| Giá trị đầu tư ghi nhận tại công ty tại ngày 31/12/2013 | : 11.000.000.000 đồng |
| Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ | : 93,22% |
| Quyền biểu quyết của Công ty mẹ | : 55% |
| 2 - Tên Công ty | : Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn |
| Địa chỉ | : Số 05, đường Liễu Giai, phường Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội |
| Hoạt động chính | : Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp |
| Giá trị đầu tư ghi nhận tại công ty tại ngày 31/12/2013 | : 1.313.656.221 đồng |
| Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ | : 48,85% |
| Quyền biểu quyết của Công ty mẹ | : 51% |

Mặc dù Công ty không sở hữu hơn 50% vốn góp của Công ty Tư vấn Franken Nguyễn, nhưng theo thỏa thuận, Công ty vẫn được quyền bổ nhiệm và miễn nhiệm phần lớn các thành viên Ban Giám đốc điều hành hoạt động của công ty con. Theo đó, Công ty Tư vấn Franken Nguyễn vẫn thuộc sự kiểm soát của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty Tư vấn Franken Nguyễn được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất này.

- | | |
|---|--|
| 3 - Tên Công ty | : Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn |
| Địa chỉ | : Số 7A Lam Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Hoạt động chính | : Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp |
| Giá trị đầu tư ghi nhận tại công ty tại ngày 31/12/2013 | : 53.550.000.000 đồng |
| Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ | : 75,8% |
| Quyền biểu quyết của Công ty mẹ | : 51% |
| 4 - Tên Công ty | : Công ty Cổ phần Ba Năm Ba |
| Địa chỉ | : 351/22 Tân Canh, Phường 1, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Hoạt động chính | : Kinh doanh bất động sản, môi giới, tư vấn đầu tư bất động sản... |
| Giá trị đầu tư ghi nhận tại công ty tại ngày 31/12/2013 | : 155.000.000.000 đồng |
| Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ | : 78,02% |
| Quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty mẹ | : 18,02% |
| Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty mẹ | : 60% |

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của niên độ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Các khoản đầu tư dài hạn*****Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

Các khoản đầu tư dài hạn khác

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

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán. Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính*

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 20
Máy móc, thiết bị	03 - 19
Phương tiện vận tải	05 - 07
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Tài sản khác	03 - 07

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và giá trị nhà mẫu Usilk City được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Các khoản dự phòng

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	245.291.880	5.242.611.253
Tiền gửi ngân hàng	28.686.510.852	15.138.918.961
Cộng	28.931.802.732	20.381.530.214

2. Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Cho vay ngắn hạn	2.931.579.022	9.103.744.666
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	2.931.579.022	9.103.744.666
Đầu tư ngắn hạn khác	12.015.428.608	-
Công ty TNHH Eo Biển Xanh (*)	12.015.428.608	-
Cộng	14.947.007.630	9.103.744.666

(*) Đây là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Eo Biển Xanh. Thực tế Công ty nắm giữ trên 51% giá trị vốn góp tại Công ty TNHH Eo Biển Xanh, tuy nhiên, việc nắm giữ này mang tính chất đầu tư ngắn hạn do Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng khoản vốn góp này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nha Trang - Hà Nội.

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh doanh Bất động sản	76.553.920.807	69.601.963.654
Hoạt động xây lắp	1.035.183.682	41.905.972.514
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	170.292.876.521	133.627.938.515
Cộng	247.881.981.010	245.135.874.683

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh doanh Bất động sản	495.737.694.527	585.314.759.468
Hoạt động xây lắp	18.137.709.270	6.233.889.500
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.562.708.917	74.975.452.034
Hoạt động khác	26.272.000.000	-
Cộng	565.710.112.714	666.524.101.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5. Các khoản phải thu khác**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Góp vốn tại dự án An Sinh và Tân Kiểng	66.284.340.356	-
Chi hộ tiền mua máy khoan cọc nhồi	21.000.000.000	21.000.000.000
Phải thu cá nhân ứng tiền phục vụ dự án đã nghỉ vi	34.959.101.000	-
Chi hộ Chi phí dự án Trương Đình Hội	5.152.800.000	5.152.800.000
Chi hộ tiền khối lượng khoan dự án Uhotel Huế	2.726.971.417	4.650.061.517
Tiền lãi cho vay ngắn hạn	1.276.862.040	2.769.368.756
Tiền cổ tức phải thu	1.400.000.000	1.620.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	-	11.572.000.000
Các đối tượng khác	46.174.499.080	46.768.462.147
Cộng	178.974.573.893	93.532.692.420

6. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	16.307.962.081	26.304.989.684
Công cụ, dụng cụ	2.286.699.147	2.256.642.374
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.438.308.888.683	1.070.290.698.302
Thành phẩm	1.654.592.866	-
Hàng hóa	931.249.055	931.249.055
Hàng gửi đi bán	585.347.229	2.784.437.922
Cộng	1.460.074.739.061	1.102.568.017.337

7. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	566.537.819.352	554.853.352.578
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.010.250.000	4.108.318.733
Cộng	570.548.069.352	558.961.671.311

8. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản ký quỹ để thực hiện:		
Dự án Khách sạn Phú Yên	841.100.000	5.841.100.000
Dự án Cồn Tân Lập Nha Trang	75.000.000.000	100.000.000.000
Dự án D27 Nguyễn Phong Sắc - Cầu Giấy	3.680.000.000	480.000.000
Cộng	79.521.100.000	106.321.100.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2013	18.215.310.514	421.187.285.528	19.136.845.884	3.688.135.639	8.452.547.122	470.680.124.687
Mua trong năm	-	-	-	70.300.000	-	70.300.000
Tặng khác	-	-	377.321.043	-	-	377.321.043
Thanh lý, nhượng bán	(1.748.709.091)	(1.134.567.071)	(5.548.898.540)	-	-	(8.432.174.702)
Giảm khác	-	(485.210.992)	-	(2.292.568.542)	(174.202.726)	(2.951.982.260)
Tại 31/12/2013	16.466.601.423	419.567.507.465	13.965.268.387	1.465.867.097	8.278.344.396	459.743.588.768
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2013	4.645.310.883	202.161.208.110	8.211.688.052	3.012.287.350	4.584.423.363	222.614.917.758
Khấu hao trong năm	471.174.663	42.902.108.926	2.490.743.680	242.558.344	74.588.536	46.181.174.149
Thanh lý, nhượng bán	(1.149.816.834)	(746.717.903)	(2.953.925.353)	-	-	(4.850.460.090)
Giảm khác	-	(229.524.564)	-	(2.078.263.765)	(129.673.299)	(2.437.461.628)
Tại 31/12/2013	3.966.668.712	244.087.074.569	7.748.506.379	1.176.581.929	4.529.338.600	261.508.170.189
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2013	13.569.999.631	219.026.077.418	10.925.157.832	675.848.289	3.868.123.759	248.065.206.929
Tại 31/12/2013	12.499.932.711	175.480.432.896	6.216.762.008	289.285.168	3.749.005.796	198.235.418.579

Giá trị còn lại của máy móc, thiết bị tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 173.794.257.010 đồng (01 tháng 01 năm 2013: 188.927.140.030 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 9.483.407.143 đồng (01 tháng 01 năm 2013 là: 1.187.668.111 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2013	30.963.000.000	6.552.132.038	1.644.048.820	39.159.180.858
Tại 31/12/2013	30.963.000.000	6.552.132.038	1.644.048.820	39.159.180.858
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2013	1.933.987.232	960.506.344	751.282.161	3.645.775.737
Khấu hao trong năm	422.280.000	326.064.192	-	748.344.192
Tại 31/12/2013	2.356.267.232	1.286.570.536	751.282.161	4.394.119.929
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2013	29.029.012.768	5.591.625.694	892.766.659	35.513.405.121
Tại 31/12/2013	28.606.732.768	5.265.561.502	892.766.659	34.765.060.929

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư thực hiện các dự án	1.713.508.238.489	1.496.544.389.744
- Dự án Khu đô thị biển An Viên, Nha Trang	352.180.692.834	273.030.243.802
- Dự án Khách sạn 5 sao - Huế	305.222.786.797	273.835.813.813
- Dự án Chung cư Tân Kiểng, TPHCM	287.784.266.116	287.727.517.561
- Dự án Chung cư cao cấp Sao Mai, TPHCM	177.487.684.624	147.289.522.352
- Dự án 353/8 Đường Nguyễn Trọng Tuyển	133.109.348.104	104.600.741.797
- Dự án Phú Xuân - Nhà Bè, TPHCM	113.198.783.597	99.098.783.597
- Dự án Đường Nguyễn Bình, TPHCM	96.239.198.543	96.239.198.543
- Dự án Cồn Tân Lập, Nha Trang	89.867.737.846	70.272.936.517
- Dự án Khu công nghiệp bờ trái Hòa Bình	77.086.755.042	72.755.483.649
- Dự án Biệt thự Làng Châu Âu, Lâm Đồng	35.028.460.107	31.046.633.941
- Dự án Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, Hòa Bìr	28.593.229.193	23.447.716.991
- Dự án Khu dân cư số 1 Đà Lạt, Lâm Đồng	9.229.606.218	7.216.567.173
- Dự án Khu đô thị Phú Lâm, Hà Đông	4.109.554.030	4.109.554.030
- Dự án Khách sạn Hoà Bình	-	1.884.333.776
- Dự án D27 Nguyễn Phong Sắc, Hà Nội	1.854.169.733	1.671.030.938
- Dự án Khách sạn Phú Yên	1.448.453.698	1.250.799.257
- Các công trình khác	1.067.512.007	1.067.512.007
Xây dựng cơ bản	295.472.500	2.793.022.394
- Trụ sở Chi nhánh Hoà Bình	-	2.523.439.894
- Trụ sở Công ty	295.472.500	269.582.500
Cộng	1.713.803.710.989	1.499.337.412.138

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***MẪU B 09 - DN/HN****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****12. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp
Đầu tư vào Công ty liên kết	28.824.900	449.294.422.586	28.842.900	460.517.217.172
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	1.400.000	14.000.000.000	1.400.000	14.000.000.000
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	4.086.200	51.982.000.000	4.086.200	51.982.000.000
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	1.220.000	12.200.000.000	1.220.000	12.200.000.000
Công ty CP Sông Đà 207	2.400.000	31.700.000.000	2.400.000	31.700.000.000
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	4.432.000	44.320.000.000	4.432.000	44.320.000.000
Công ty Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Thăng Long	60.000	600.000.000	78.000	780.000.000
Công ty CP Sông Đà 1	1.914.200	22.970.500.000	1.914.200	22.970.500.000
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	6.000.000	60.000.000.000	6.000.000	60.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	2.100.000	21.000.000.000	2.100.000	21.000.000.000
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	1.102.500	149.421.922.586	1.102.500	160.464.717.172
Công ty CP Khoáng sản Thăng Long	110.000	1.100.000.000	110.000	1.100.000.000
Lợi nhuận lũy kế từ công ty liên kết	-	(45.845.894.467)	-	(14.109.027.365)
Cộng		403.448.528.119		446.408.189.807

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****12. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (Tiếp theo)**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013:

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty CP Sông Đà Bình Phước	Bình Phước	20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	Nha Trang	24,59%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Hà Nội	40,00%	40,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	Hà Nội	24,47%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Sông Đà 207	Hà Nội	21,82%	21,82%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Sông Đà Việt Hà	Hà Nội	20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	Hà Nội	86,29%	35,46%	Xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng
8	Công ty Kinh doanh TM Dịch vụ Thăng Long	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Sông Đà 1	Hà Nội	38,28%	38,28%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
10	Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
11	Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	Hà Nội	20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
12	Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	Hải Phòng	49,72%	49,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
13	Công ty CP Khoáng sản Thăng Long	Hà Nội	8,42%	40,00%	Xây lắp và sản xuất vật liệu

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****13. Đầu tư dài hạn khác**

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Du lịch Thương mại Thuận Phú	600.000	7.128.000.000	600.000	7.128.000.000
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long M	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
- Công ty Tài Chính CP Sông Đà	113.000	1.132.100.863	113.000	1.132.100.863
Đầu tư dài hạn khác				
- Công ty CP Sông Đà Nha Trang	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
- Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	-	136.191.338.512	-	136.191.338.512
- Nguyễn Chí Uy	-	5.607.875.000	-	5.607.875.000
Cộng		206.559.314.375		206.559.314.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	2.916.841.934	43.967.659.251
Phí dịch vụ tư vấn tài chính	-	5.937.499.967
Chi phí trả trước dài hạn khác	15.546.488.783	15.932.845.593
Cộng	18.463.330.717	65.838.004.811

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu	19.229.922.527	23.895.441.627
- Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận trong năm	-	(4.665.519.100)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19.229.922.527	19.229.922.527

16. Lợi thế thương mại

	VND
NGUYỄN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2013	125.987.254.575
Tại ngày 31/12/2013	125.987.254.575
HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2013	25.146.627.806
Phân bổ trong năm	12.598.725.457
Tại ngày 31/12/2013	37.745.353.263
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2013	100.840.626.769
Tại ngày 31/12/2013	88.241.901.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

17. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay các tổ chức tín dụng	105.220.512.375	521.723.502.619
- Ngân hàng BIDV - CN Thanh Xuân (i)	48.358.914.961	-
- Ngân hàng Liên doanh Lào Việt (ii)	3.253.954.170	3.253.954.170
- Ngân hàng VPBank Hồ Chí Minh (iii)	12.315.000.000	12.450.000.000
- Ngân hàng NN&PTNN Bắc Hà Nội (iv)	39.292.643.244	39.300.000.000
- Ngân hàng TMCP ACB - CN Lâm Đồng (v)	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình	-	250.599.548.449
- Ngân hàng TMCP An Bình	-	214.120.000.000
Vay tổ chức, cá nhân khác	157.293.612.598	117.341.166.434
- Công ty CP Địa ốc Đất vàng Việt (vi)	15.951.000.000	12.101.000.000
- Công ty CP Sông Đà Việt Hà (vii)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh & XD 126 (viii)	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Xây dựng công nghiệp Descon (ix)	200.790.000	200.790.000
- Công ty CP DK	200.000.000	-
- Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	-	5.000.000.000
- Công ty CP Hà Châu OSC	-	9.759.248.256
- Vay cá nhân (x)	128.941.822.598	78.280.128.178
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh V.25)	1.479.330.543.964	500.330.543.964
Cộng	1.741.844.668.937	1.139.395.213.017

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn như sau:

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng số 01/2012/HĐTD ngày 22 tháng 10 năm 2012, với số tiền cho vay tối đa là 300 tỷ đồng, dư nợ tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá 150 tỷ đồng và không quá 50% dòng tiền còn được thu của 3 tòa nhà 101, 102, 103 cụm CT1 thuộc dự án Usilk City. Khoản vay dùng để thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc tiếp tục hoàn thiện tòa nhà 101, 102, 103 cụm CT1. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, lãi suất theo quy định của Ngân hàng và trả lãi định kỳ 3 tháng/lần vào ngày 25 của tháng. Khoản vay có tài sản đảm bảo là tài sản được hình thành bằng vốn vay.

Hợp đồng này đã được sửa đổi theo văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2014 ngày 04 tháng 01 năm 2014, theo đó thời hạn vay được gia hạn tối đa là 36 tháng kể từ ngày rút khoản vốn vay đầu tiên. Bên vay được rút vốn vay làm một hoặc nhiều lần trong thời gian tối đa 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên. Trả nợ gốc một hoặc nhiều lần trong thời hạn vay căn cứ vào tiến độ thu tiền của dự án đảm bảo dư nợ gốc cuối kỳ bằng 0.

- (ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Liên doanh Lào Việt - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 01/2012/ HĐ ngày 17 tháng 01 năm 2012, với thời hạn vay là 9 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được dùng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ của Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn. Tổng giá trị hợp đồng vay là 6 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là Quyền Sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 100 - 100A đường số 77, Phường Tân Quy, Quận 07, TP HCM (giá trị định giá là 7,826 tỷ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****18. Vay và nợ ngắn hạn (Tiếp theo)****Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn như sau (Tiếp theo):**

- (iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số N0110127-KD ngày 20 tháng 9 năm 2011, với số tiền vay là 13 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh xây dựng công trình. Khoản vay có thời hạn 12 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, với lãi suất vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 21%/năm. Trong trường hợp thời hạn vay không quá 03 tháng thì mức lãi suất cho vay nêu trên là cố định, ngược lại, khoản vay sẽ có lãi suất thay đổi định kỳ 3 tháng/lần theo thông báo cụ thể của Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 353/8 Nguyễn Trọng Tuyển, phường 01, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Bắc Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 1440-LAV-201200111 ngày 22 tháng 9 năm 2011, với tổng hạn mức tín dụng được cấp là 45.000.000.000 đồng, nhằm bổ sung vay vốn lưu động phục vụ hoạt động xây lắp và hoạt động khác. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất thả nổi 3 tháng điều chỉnh 1 lần vào ngày đầu tiên mỗi quý, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Đây là khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phần của Công ty Cổ phần Sông Đà Bình Phước, Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long, Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang và máy móc thiết bị hình thành từ khoản vay.

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

- (v) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Lâm Đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số LDO.DN.01070311 ngày 08 tháng 3 năm 2011, với hạn mức tín dụng là 2 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động của chi nhánh Công ty tại Lâm Đồng. Hợp đồng có hiệu lực là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn vay của số tiền nhận nợ được ghi trên Khế ước nhận nợ, tối đa không quá 06 tháng. Lãi vay được quy định cụ thể trên từng Khế ước nhận nợ. Thời điểm bắt đầu trả lãi vay là sau một tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu. Khoản vay được bảo đảm bằng Thửa đất số 623, 624, 358, tờ bản đồ số 46E tại phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng do Công ty làm chủ sở hữu.
- (vi) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Vàng Việt bao gồm:

Hợp đồng vay vốn số 05/SĐTL-2012/HĐVV ngày 10 tháng 02 năm 2012 với số tiền vay 11.700.000.000 đồng, nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 6 tháng, lãi suất trong hạn 19%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Trả lãi vào 25 hàng tháng. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.

Hợp đồng vay vốn số 02/SĐTL-2012/HĐVVHM ngày 04 tháng 12 năm 2012, với số tiền vay là 10.000.000.000 đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 24 tháng, thời hạn mỗi món vay không quá 12 tháng, lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****18. Vay và nợ ngắn hạn (Tiếp theo)****Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn như sau (Tiếp theo):**

- (vii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Sông Đà Việt Hà theo Hợp đồng vay vốn số 01/SDTL-2012/HĐVV ngày 13 tháng 02 năm 2012 với số tiền vay 10.000.000.000 đồng, nhằm trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Bắc Hà Nội. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay trong hạn 22,5%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày đáo hạn 13 tháng 02 năm 2013. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.

Phụ lục hợp đồng số 1/PLHD/SDTL-2012/HĐVV thống nhất về thời hạn vay đến hết ngày 13 tháng 2 năm 2014. Lãi vay áp dụng trong hạn là 22,5%, không áp dụng lãi quá hạn.

- (viii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Xây dựng 126 theo Hợp đồng vay vốn số 01/126-2011/HĐVV ngày 01 tháng 10 năm 2011 với số tiền 2.000.000.000 đồng, nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh năm 2011.

Theo Phụ lục hợp đồng kinh tế số 01/126-2011/HĐVV ngày 1 tháng 12 năm 2012 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Xây dựng 126, lãi suất tiền vay đối với khoản vay ngắn hạn trên là 0% cho khoản vay theo hợp đồng trên trong khoảng thời gian từ khi ký hợp đồng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2012. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 lãi suất được tính theo lãi suất đã được ký kết theo hợp đồng.

- (ix) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon theo Hợp đồng vay vốn số 05/SDTL-2012/HĐVV ngày 02 tháng 10 năm 2012 với số tiền vay 7.500.000.000 đồng, nhằm phục vụ thi công hoàn thành phần thô gói thầu XL-06 dự án bộ ngoại giao. Thời hạn vay 1 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi trong hạn 15%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.

- (x) Vay cá nhân nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất vay trong hạn là từ 12% đến 23,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày kết thúc hợp đồng.

18. Phải trả người bán

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh doanh Bất động sản	77.329.826.282	37.661.620.363
Hoạt động xây lắp	11.426.423.317	58.445.936.102
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.150.608.969	29.882.775.727
Các đối tượng khác	5.000.000.000	13.105.525.442
Cộng	119.906.858.568	139.095.857.634

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

19. Người mua trả tiền trước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh doanh Bất động sản	728.504.973.047	677.272.994.973
Hoạt động xây lắp	62.249.694.529	62.040.735.588
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.941.340.208	32.383.928.088
Các đối tượng khác	20.000.000.000	-
Cộng	813.696.007.784	771.697.658.649

20. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	150.758.311.592	160.476.278.693
Thuế xuất, nhập khẩu	719.671.977	861.504.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.675.456.902	29.577.300.849
Tiền thuê đất	27.047.639	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.610.906.686	6.596.571.603
Thuế khác	102.465.330.690	92.395.243.182
Cộng	294.256.725.486	289.906.898.327

21. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.200.488.395.544	681.792.633.773
Chi phí dự án, công trình	61.317.599.588	5.997.714.305
Chi phí bốc dỡ thép và lưu kho bãi	-	487.643.742
Chi phí khác	1.734.123.263	33.823.785.846
Cộng	1.263.540.118.395	722.101.777.666

22. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền đặt cọc và tiền hợp tác đầu tư các Dự án	161.000.808.267	183.369.077.027
Cộng	161.000.808.267	183.369.077.027

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

23. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	2.128.805.559	1.766.980.265
Bảo hiểm xã hội	5.546.345.315	4.256.491.476
Bảo hiểm y tế	30.353.745	25.758.262
Bảo hiểm thất nghiệp	494.016.429	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	400.000.000	15.831.000
Các khoản phải trả khác	240.586.742.487	171.981.238.823
- Tiền đặt cọc và tiền hợp tác đầu tư các Dự án	119.340.500.000	98.278.000.000
- Khoản vay chưa có hợp đồng	13.318.770.781	-
- Phải trả liên quan đến việc thanh lý các hợp đồng mua bán	23.866.739.413	13.650.950.515
- Tiền khách hàng đặt cọc diện tích sàn thương mại DA Ucity	13.162.500.000	17.100.000.000
- Tiền bán cổ phần thu hộ	10.138.000.000	9.538.000.000
- Các khoản thu hộ khác	7.433.488.171	15.355.300.000
- Thù lao Hội đồng quản trị	796.800.000	828.000.000
- Tiền CBCNV đóng góp ủng hộ các quỹ	599.234.382	565.804.059
- Các khoản phải trả khác	51.930.709.740	16.665.184.249
Cộng	249.186.263.535	178.046.299.826

24. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay các tổ chức tín dụng	1.183.143.045.682	735.499.943.719
- Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Ngân hàng TMCP An Bình (ii)	214.120.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Đại Á (iii)	25.000.000.000	25.000.000.000
- Ngân hàng Quân Đội - CN Mỹ Đình (iv)	358.278.187.049	107.067.953.950
- Công ty Tài chính CP Điện Lực (v)	110.609.554.719	128.296.685.855
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (vi)	23.209.803.914	23.209.803.914
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bến Nghé (vii)	1.925.500.000	1.925.500.000
Vay tổ chức, cá nhân khác	142.463.579.753	183.850.277.816
- Công ty Cổ phần Hà Châu OSC	-	5.676.000.000
- Vay vốn các cá nhân (viii)	142.463.579.753	178.174.277.816
Trái phiếu công ty (ix)	1.479.330.543.964	1.479.330.543.964
Cộng	2.804.937.169.399	2.398.680.765.499
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	1.479.330.543.964	500.330.543.964
(Được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)		
Cộng các khoản vay dài hạn	1.325.606.625.435	1.898.350.221.535

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

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

Theo phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 0020051/008/11/NH ngày 22 tháng 3 năm 2011, điều chỉnh các nội dung sau: gia hạn thời hạn trả nợ tối đa đến 31 tháng 05 năm 2013. Lãi suất cho vay 26,5%/năm, thời gian áp dụng lãi từ 26/12/2011 đến khi có thông báo lãi suất cho vay mới.

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

Theo phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm giấy nhận nợ gia hạn thời hạn trả nợ và điều chỉnh lãi suất cho vay theo Phụ lục Hợp đồng số 02 - 00200051/412-SHB/11/NH ngày 31 tháng 05 năm 2012, điều chỉnh các nội dung sau: gia hạn thời hạn trả nợ tối đa đến ngày 31 tháng 05 năm 2013, lãi suất cho vay 24%/năm, thời gian áp dụng lãi từ 30 tháng 11 năm 2011. Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, có thể trả nợ gốc một lần hoặc nhiều lần nhưng phải tất toán trước ngày 31 tháng 05 năm 2013.

Các khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phần của Công ty Cổ phần Nền móng Sông Đà Thăng Long, Công ty Cổ phần Sông Đà 1, Công ty Cổ phần Sông Đà 207, Công ty Cổ phần Sông Đà Việt Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thăng Long, Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn, Công ty Cổ phần Thép Thăng Long Kansai, cổ phần của bên thứ 3; Lô đất CX1; Quyền phát triển dự án An Sinh, Sai Mai và các tài sản khác.

- (ii) Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/11/HĐHM/II.10 ngày 01 tháng 7 năm 2011 với giá trị vay là 230 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động để thi công dự án Usilk City. Khoản vay đã được gia hạn theo Thông báo gia hạn nợ ngày 16 tháng 09 năm 2013 của Ngân hàng TMCP An Bình chi tiết cho từng Giấy nhận nợ. Theo đó, thời hạn trả nợ gốc vay gần nhất là ngày 16 tháng 10 năm 2015, thời gian trả nợ gốc vay cuối cùng là ngày 10 tháng 11 năm 2016. Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ và trả lãi vào ngày đáo hạn của khoản vay. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai (tòa nhà 104 - CT1 thuộc dự án Usilk City).
- (iii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đại Á theo Hợp đồng tín dụng số CK 10/0088/TPHN ngày 25 tháng 8 năm 2010 với thời hạn vay là 18 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo thông báo của Ngân hàng. Khoản vay trên được dùng để thanh toán các chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cho các toà nhà 101, 102, 103 cụm CT1 Dự Án Usilk city tại Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng là 30 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bất động sản tại KĐT mới Văn Khê, tài sản khác gắn liền với đất số BA495726 và thế chấp dây chuyền sản xuất nhôm của bên thứ 3.

Hợp đồng này được gia hạn nợ theo bản thỏa thuận số 03 ngày 20 tháng 09 năm 2013, theo đó thời gian trả nợ gốc, lãi đối với khoản vay thêm 6 tháng kể từ ngày 9 tháng 9 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

24. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)

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

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

Hợp đồng vay này đã được sửa đổi ngày 29 tháng 06 năm 2013, theo đó Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình gia hạn nợ cho món vay 60 tỷ đến ngày 31 tháng 05 năm 2014, lãi suất mới 14%/năm, biên độ 5,4%/năm.

Hợp đồng tín dụng số 106.10.011.462999.TD ngày 19 tháng 7 năm 2010, với thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo lãi suất thông báo của Ngân hàng. Khoản vay này được dùng để bổ sung vốn phục vụ cho việc thanh toán chi phí mua sắm, lắp đặt thiết bị: 01 cầu tháp, 02 cần bơm bê tông, 01 vận thăng đơn thuộc dự án nâng cao thiết bị năm 2010. Tổng giá trị hợp đồng là 122 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là tài sản được hình thành từ vốn vay.

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

Hợp đồng này đã được sửa đổi theo văn bản ngày 28 tháng 5 năm 2012, theo đó lãi suất của khoản vay áp dụng: lãi suất tại thời điểm giải ngân là 22,35%/năm, được điều chỉnh 6 tháng/lần kể từ ngày 21/06/2012 và được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư 24 tháng VND của MB (lãi trả sau) cộng biên độ 9,35%/năm. Ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 05 năm 2014.

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

Hợp đồng tín dụng số 0029/2009/HĐTD-TH-DN/TCĐL ngày 02 tháng 9 năm 2009 với số tiền vay là 75.910.000.000 đồng, nhằm thanh toán các chi phí nhập khẩu máy, thiết bị cho dự án. Khoản vay có thời hạn là 60 tháng, tính từ thời điểm giải ngân đầu tiên trên các kế ước nhận nợ, lãi suất vay điều chỉnh 3 tháng/lần, theo thông báo cụ thể của Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay;

Hợp đồng tín dụng số 52/2009/HĐTD-TH-DN/TCĐL với số tiền vay là 1,200 tỷ đồng, nhằm thanh toán các chi phí xây lắp và thiết bị, chi phí xây dựng cơ bản khác của tòa CT1 thuộc dự án Usilk City. Thời hạn cho vay được quy định cụ thể trong từng kế ước nhận nợ, nhưng không quá 18 tháng, với lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng lần nhận nợ và lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần. Khoản vay được đảm bảo bằng: Giá trị quyền sử dụng 92.106,9 m² đất dự án Usilk City và các công trình cơ sở hạ tầng gắn liền với đất được hình thành từ vốn vay; Quyền sở hữu tài sản là cụm công trình CT1 được hình thành bằng vốn vay; Quyền thu từ các hợp đồng bán hàng hóa cụm CT1-101,102,103.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****24. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)**

- (vi) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 2160/HĐTD/TH-PN/TCB Hà Tây ngày 23 tháng 9 năm 2010 với số tiền vay là 3.801.000 EUR (nhận nợ bằng Việt Nam đồng), nhằm thanh toán tiền máy móc thiết bị. Thời hạn vay là 60 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, với lãi suất vay từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 14%/năm, và điều chỉnh 3 tháng 1 lần vào các ngày 2/1, 1/4, 1/7, 1/10. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ khoản vay.
- (vii) Khoản vay Chi nhánh ngân hàng liên doanh Lào - Việt thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2011/HĐ ngày 06 tháng 01 năm 2011. Thời hạn vay là 48 tháng, kể từ ngày rút tiền vay. Theo Biên bản xác nhận nợ vay ngân hàng ngày 02 tháng 10 năm 2013, Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Nghé kế thừa quyền và nghĩa vụ của Chi nhánh Liên doanh ngân hàng Lào - Việt Hồ Chí Minh đối với Chi nhánh Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long. Khoản vay được đảm bảo tài sản hình thành từ khoản vay.
- (viii) Khoản vay từ các cá nhân với lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và không có tài sản đảm bảo, nhằm phục vụ các dự án Văn Khê mở rộng và khách sạn Dragon Pia Nha Trang. Trong hợp đồng vay nêu rõ người cho vay sẽ được quyền mua căn hộ tại khu đô thị Usilk City hoặc nhận tiền lãi tại thời điểm đáo hạn của hợp đồng vay.
- (ix) Trái phiếu phát hành với thời hạn 36 tháng, lãi suất điều chỉnh 1 năm 1 lần. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, tổng giá trị trái phiếu đã đáo hạn là 1.479.330.543.964 đồng.

25. Doanh thu ghi nhận trước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án Văn Khê	71.834.130.201	-
Dự án Usilk city	9.894.383.853	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	170.639.944	-
Công trình Bộ ngoại giao	-	9.667.540.038
Cộng	81.899.153.998	9.667.540.038

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 -****DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****26. Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại 01/01/2012	150.000.000.000	9.428.383.946	19.327.489.489	7.510.288.016	186.266.161.451
Lỗi trong năm	-	-	-	(181.216.960.975)	(181.216.960.975)
Số dư tại 31/12/2012	150.000.000.000	9.428.383.946	19.327.489.489	(173.706.672.959)	5.049.200.476
Lỗi trong năm	-	-	-	(342.664.843.044)	(342.664.843.044)
Số dư tại 31/12/2013	150.000.000.000	9.428.383.946	19.327.489.489	(516.371.516.003)	(337.615.642.568)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 – DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****27. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh****Bộ phận theo khu vực địa lý**

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

Công ty có trụ sở đặt tại Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Đồng thời, Công ty có một Chi nhánh tại Hồ Chí Minh, một Chi nhánh tại Hòa Bình, một Chi nhánh tại Đà Lạt, một Chi nhánh tại Nha Trang và hai công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, doanh thu tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hòa Bình, Đà Lạt và Nha Trang chỉ chiếm 1,59% doanh thu hợp nhất. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28- Báo cáo bộ phận.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê

Quận Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 – DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****27. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)****Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013**

	Bất động sản	Xây dựng	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản						
Tài sản bộ phận	4.822.441.036.502	49.289.741.714	210.729.072.180	218.891.519.221	(453.034.033.353)	4.848.317.336.264
Tài sản không phân bổ						886.574.060.323
Tổng tài sản						5.734.891.396.587
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	5.970.012.802.477	73.676.117.846	22.008.896.502	30.202.206.426	(453.034.033.353)	5.642.865.989.898
Nợ phải trả không phân bổ						419.745.838.413
Tổng nợ phải trả						6.062.611.828.311

Bảng cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2013

	Bất động sản	Xây dựng	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản						
Tài sản bộ phận	4.955.442.459.987	90.508.966.116	273.965.060.852	163.238.865.543	(974.955.923.648)	4.508.199.428.850
Tài sản không phân bổ						853.091.313.357
Tổng tài sản						5.361.290.742.207
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	5.583.812.366.037	136.151.926.033	51.125.170.714	28.483.898.217	(974.955.923.648)	4.824.617.437.353
Nợ phải trả không phân bổ						521.194.664.495
Tổng nợ phải trả						5.345.812.101.848

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 – DN/HN**

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**27. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)****Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**

	Bất động sản	Xây dựng	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	42.778.916.143	56.237.489.039	22.708.353.526	10.056.171.361	-	131.780.930.069
Tổng doanh thu	42.778.916.143	56.237.489.039	22.708.353.526	10.056.171.361	-	131.780.930.069
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	256.733.363.972	55.606.743.128	24.331.655.495	8.666.952.561	-	345.338.715.156
Kết quả hoạt động kinh doanh						-
Kết quả kinh doanh bộ phận	(213.954.447.829)	630.745.911	(1.623.301.969)	1.389.218.800	-	(213.557.785.087)
Chi phí không phân bổ						56.013.516.744
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						(269.571.301.831)
Phân lợi nhuận trong các công ty liên kết						(42.779.661.688)
Doanh thu từ các khoản đầu tư						1.479.138.309
Lợi nhuận khác						(5.151.252.416)
Chi phí tài chính						27.175.994.457
Lợi nhuận trước thuế						(343.199.072.083)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
Lợi nhuận trong năm						(343.199.072.083)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 – DN/HN**

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**27. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Tiếp theo)****Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**

	Bất động sản	Xây dựng	Bán hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	346.687.935.200	108.600.306.325	105.575.043.912	31.392.848.494	(2.531.389.450)	589.724.744.481
Tổng doanh thu	346.687.935.200	108.600.306.325	105.575.043.912	31.392.848.494	(2.531.389.450)	589.724.744.481
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	348.646.657.419	101.281.800.854	95.663.129.702	25.486.061.623	(2.531.389.450)	568.546.260.148
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả kinh doanh bộ phận	(1.958.722.219)	7.318.505.471	9.911.914.210	5.906.786.871	-	21.178.484.333
Chi phí không phân bổ						51.405.895.517
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						(30.227.411.184)
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết						(25.975.605.682)
Doanh thu từ các khoản đầu tư						3.480.867.185
Lợi nhuận khác						(83.653.119.234)
Chi phí tài chính						31.114.488.272
Lợi nhuận trước thuế						(167.489.757.187)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						32.963.546.197
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						(18.555.019.767)
Lợi nhuận trong năm						(181.898.283.617)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

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

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
- Doanh thu bán hàng	22.708.353.526	75.658.531.133
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.056.171.361	28.861.459.044
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	98.603.818.223	346.687.935.200
- Doanh thu hoạt động xây lắp	56.237.489.039	114.466.411.687
- Doanh thu khác	-	29.938.745.575
Cộng	187.605.832.149	595.613.082.639
Các khoản giảm trừ	55.824.902.080	5.888.338.158
- Chiết khấu thương mại	-	22.232.796
- Giảm giá hàng bán	55.824.902.080	5.866.105.362
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	131.780.930.069	589.724.744.481

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa	24.331.655.495	64.647.183.235
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.666.952.561	22.954.672.173
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	256.733.363.972	348.646.657.419
Giá vốn hoạt động xây lắp	55.606.743.128	101.281.800.854
Giá vốn khác	-	31.015.946.467
Cộng	345.338.715.156	568.546.260.148

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.479.138.309	2.560.661.900
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	650.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	270.205.285
Cộng	1.479.138.309	3.480.867.185

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

4. Chi phí tài chính

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.879.146.181	42.095.951.868
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	2.474.709.737
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	611.247.461	-
Lỗ chuyển nhượng chứng khoán	-	2.894.200.000
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	17.423.093.333	(16.350.373.333)
Chi phí tài chính khác	262.507.482	-
Cộng	27.175.994.457	31.114.488.272

5. Thu nhập khác

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	4.014.975.503	13.025.374.165
Thu nhập khác từ xử lý công nợ	2.243.620.728	-
Thu từ nhận bồi thường, đền bù	447.555.337	-
Các khoản thu khác	315.383.699	1.055.092.058
Thu nhập khác	7.021.535.267	14.080.466.223
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	3.430.853.729	13.634.090.668
Phạt chậm nộp thuế	2.363.138.968	83.796.943.153
Chi phí khấu hao tài sản không phục vụ kinh doanh	5.590.992.165	-
Các khoản chi khác	787.802.821	302.551.636
Chi phí khác	12.172.787.683	97.733.585.457
Lợi nhuận từ hoạt động khác	(5.151.252.416)	(83.653.119.234)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

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

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(342.664.843.044)	(181.216.960.975)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(342.664.843.044)	(181.216.960.975)
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(22.844)	(12.081)

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.622.315.572	36.354.665.412
Chi phí nhân công	8.846.044.181	10.453.336.799
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.929.518.341	54.915.148.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	203.288.498.811	924.682.038.327
Chi phí khác	12.232.461.811	13.577.991.158
Cộng	303.918.838.716	1.039.983.180.257

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC****1. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.17 và số V.24 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ tại ngày	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền	28.931.802.732	20.381.530.214
Phải thu khách hàng và phải thu khác	455.369.583.474	301.420.022.817
Đầu tư ngắn hạn	14.947.007.630	9.103.744.666
Đầu tư dài hạn	162.097.154.375	206.559.314.375
Cộng	661.345.548.211	537.464.612.072
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ	3.067.451.294.372	3.037.745.434.552
Phải trả người bán và phải trả khác	530.093.930.370	500.511.234.487
Chi phí phải trả	1.263.540.118.395	722.101.777.666
Cộng	4.861.085.343.137	4.260.358.446.705

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****1. Công cụ tài chính (Tiếp)****Rủi ro thị trường**

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

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

Tại 31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	369.093.122.103	161.000.808.267	530.093.930.370
Chi phí phải trả	1.263.540.118.395	-	1.263.540.118.395
Các khoản vay	1.741.844.668.937	1.325.606.625.435	3.067.451.294.372
Cộng	3.374.477.909.435	1.486.607.433.702	4.861.085.343.137
Tại 01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	317.142.157.460	183.369.077.027	500.511.234.487
Chi phí phải trả	722.101.777.666	-	722.101.777.666
Các khoản vay	1.297.393.590.833	1.740.351.843.719	3.037.745.434.552
Cộng	2.336.637.525.959	1.923.720.920.746	4.260.358.446.705

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

Tại 31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền	28.931.802.732	-	28.931.802.732
Phải thu khách hàng và phải thu khác	375.848.483.474	79.521.100.000	455.369.583.474
Đầu tư ngắn hạn	14.947.007.630	-	14.947.007.630
Đầu tư dài hạn	-	162.097.154.375	162.097.154.375
Cộng	419.727.293.836	241.618.254.375	661.345.548.211
Tại 01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền	20.381.530.214	-	20.381.530.214
Phải thu khách hàng và phải thu khác	301.420.022.817	-	301.420.022.817
Đầu tư ngắn hạn	9.103.744.666	-	9.103.744.666
Đầu tư dài hạn	-	206.559.314.375	206.559.314.375
Cộng	330.905.297.697	206.559.314.375	537.464.612.072

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

2. Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu		
Công ty CP Sông Đà - Bình Phước	5.197.655.094	31.529.818
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	26.692.721.654	-
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	39.370.105.067	1.998.366.860
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	10.853.686.524	31.582.093.328
Công ty CP Sông Đà 207	2.979.828.985	-
Công ty CP Sông Đà 1	10.837.150.797	799.561.392
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	27.486.881.912	19.488.465.689
Cộng	123.418.030.033	53.900.017.087
Mua hàng		
Công ty CP Sông Đà - Bình Phước	8.882.619.015	-
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	607.924.000	71.223.559.758
Công ty CP Sông Đà 207	-	2.535.256.756
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long	-	29.175.300
Công ty CP Sông Đà 1	-	13.238.517.469
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	-	22.953.670.346
Công ty CP Thép Thăng Long Kanssai	6.286.517.150	34.228.458.286
Cộng	15.777.060.165	144.208.637.915

Số dư với các bên liên quan như sau:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản phải thu		
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	26.410.034.464	2.716.721.800
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	80.971.115.045	76.414.803.761
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	39.046.938.968	43.498.247.804
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	73.452.205.233	81.567.778.582
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long	5.481.361.868	26.173.486.533
Công ty CP Sông Đà 1	-	1.159.183.859
Công ty CP Sông Đà 207	1.309.462.200	2.247.994.187
Công ty Đầu tư Phát triển Thăng Long	-	9.843.042.200
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	18.332.901.836	91.924.763.304
Công ty CP Thép Thăng Long Kanssai	56.517.712.772	58.145.941.772
Cộng	301.521.732.386	393.691.963.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản phải trả		
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	108.892.618.000	7.630.508.424
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	-	6.515.111.677
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	4.806.536.401	-
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	13.000.000.000	71.919.959.008
Công ty CP Sông Đà 207	4.997.490.844	6.011.038.887
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	650.000.000	650.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long	221.950.300	221.950.300
Công ty CP Thép Thăng Long Kanssai	-	5.047.779.000
Công ty CP Sông Đà 1	16.154.485.992	30.248.576.913
Công ty Đầu tư Phát triển Thăng Long	74.848.779.356	15.200.000.000
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	36.495.940.669	97.950.260.220
Cộng	260.067.801.562	241.395.184.429

3. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2013 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Một số chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán tại ngày ngày 01 tháng 01 năm 2013 đã được điều chỉnh, phân loại nhằm cung cấp đầy đủ hơn các thông tin cho người sử dụng Báo cáo tài chính:

Nội dung phân loại	Số tiền
	VND
Phân loại các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	106.321.100.000
Phân loại khoản Nợ dài hạn đến hạn trả	500.330.543.964

Việc phân loại này ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2012 như sau:

Chi tiêu trên Bảng cân đối kế toán	Ảnh hưởng của bút toán phân loại
	VND
Phải thu dài hạn khác tăng	106.321.100.000
Tài sản dài hạn khác giảm	(106.321.100.000)
Vay và nợ ngắn hạn tăng	500.330.543.964
Vay và nợ dài hạn giảm	(500.330.543.964)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****4. Số liệu so sánh (Tiếp theo)****Số liệu trên Bảng cân đối kế toán của các chỉ tiêu trước và sau phân loại**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.701.074.115.810	2.807.395.215.810
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	106.321.100.000
1. Phải thu dài hạn khác	218		-	106.321.100.000
IV. Tài sản dài hạn khác	210		191.389.027.338	85.067.927.338
2. Tài sản dài hạn khác	218		106.321.100.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.361.290.742.207	5.376.055.745.589

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.345.812.101.848	5.345.812.101.848
I. Nợ ngắn hạn	310		2.754.094.719.284	3.254.425.263.248
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		639.064.669.053	1.139.395.213.017
II. Nợ dài hạn	330		2.591.717.382.564	2.091.386.838.600
2. Vay và nợ dài hạn	334		2.398.680.765.499	1.898.350.221.535
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	270		5.361.290.742.207	5.376.055.745.589

Nguyễn Trí Dũng**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 06 năm 2014

Nguyễn Đình Thuận**Kế toán trưởng**_____
Nguyễn Thị Lan Hương**Người lập biểu**