

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 53



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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức. Ông Phạm Văn Việt đã được Ông Trần Anh Đức ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo phân công nhiệm vụ của Ban Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 60837769/16942448

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.511.826.423.688	4.561.858.581.276
110	I. Tiền	4	140.305.327.899	89.024.518.026
111	1. Tiền		140.305.327.899	89.024.518.026
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	-	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		67.070.600.000	67.070.600.000
129	2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn		(67.070.600.000)	(67.070.600.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		403.417.337.090	387.907.675.402
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	321.414.345.625	312.404.584.220
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	75.072.152.961	72.820.075.453
135	3. Các khoản phải thu khác	7	127.376.972.427	99.242.242.727
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(120.446.133.923)	(96.559.226.998)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.926.418.807.874	4.045.644.787.265
141	1. Hàng tồn kho		4.101.084.864.819	4.190.310.844.210
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(174.666.056.945)	(144.666.056.945)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		41.684.950.825	39.281.600.583
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	16.658.178.268	16.607.260.369
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		166.272.077	117.194.034
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	24.860.500.480	22.557.146.180

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.453.845.587.001	1.540.035.163.238
220	I. Tài sản cố định		58.761.775.619	63.842.937.536
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	55.474.130.279	63.099.684.256
222	Nguyên giá		85.091.240.538	85.091.240.538
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.617.110.259)	(21.991.556.282)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.287.645.340	743.253.280
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	1.394.672.952.133	1.470.088.004.005
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.044.759.400.000	1.044.759.400.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		202.764.302.732	277.764.302.732
258	3. Đầu tư dài hạn khác		339.251.570.000	359.551.570.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(192.102.320.599)	(211.987.268.727)
260	III. Tài sản dài hạn khác		410.859.249	6.104.221.697
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	410.859.249	6.104.221.697
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.965.672.010.689	6.101.893.744.514

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.182.762.135.064	4.470.020.102.016
310	I. Nợ ngắn hạn		3.852.190.706.518	3.817.004.944.391
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	972.298.491.813	1.355.446.943.861
312	2. Phải trả người bán	16.1	121.461.065.374	136.104.207.268
313	3. Người mua trả tiền trước	16.2	272.279.818.139	271.327.334.883
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	213.621.183.280	98.501.904.304
315	5. Phải trả người lao động		10.880.908.521	8.987.441.288
316	6. Chi phí phải trả	18	1.145.926.431.809	809.003.042.012
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	1.089.023.078.465	1.109.922.656.658
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		26.699.729.117	27.711.414.117
330	II. Nợ dài hạn		330.571.428.546	653.015.157.625
333	1. Phải trả dài hạn khác		2.464.134.425	452.157.625
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	328.107.294.121	652.563.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.782.909.875.625	1.631.873.642.498
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	1.782.909.875.625	1.631.873.642.498
411	1. Vốn cổ phần		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
414	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.5	652.367.829.071	652.367.829.071
418	5. Quỹ dự phòng tài chính	21.5	93.492.764.993	93.492.764.993
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.5	7.523.041.519	7.523.041.519
420	7. Lỗ lũy kế		(128.111.302.095)	(279.147.535.222)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.965.672.010.689	6.101.893.744.514

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.198.363.125.276	592.986.595.847
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(283.599.806)	(151.775.215)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.198.079.525.470	592.834.820.632
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(871.990.338.943)	(356.546.778.543)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		326.089.186.527	236.288.042.089
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	12.943.532.443	2.893.916.256
22	7. Chi phí tài chính	24	(49.238.344.547)	(53.760.659.906)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(528.196.445)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.069.446.080)	(2.850.973.410)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(85.862.495.327)	(99.542.248.287)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		202.862.433.016	83.028.076.742
31	11. Thu nhập khác	25	50.038.636.863	-
32	12. Chi phí khác	25	(49.516.300.000)	(70.000.000)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	25	522.336.863	(70.000.000)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		203.384.769.879	82.958.076.742
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(52.348.536.752)	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		151.036.233.127	82.958.076.742

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

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

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		203.384.769.879	82.958.076.742
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		-	-
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		7.625.553.977	7.809.481.297
03	Các khoản dự phòng		104.029.958.797	98.667.973.297
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.982.169.306)	(2.893.916.256)
06	Chi phí lãi vay		-	528.196.445
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		302.058.113.347	187.069.811.525
09	Tăng các khoản phải thu		(45.338.691.796)	(20.686.311.437)
10	Giảm hàng tồn kho		506.439.223.616	197.273.599.167
11	Tăng các khoản phải trả		370.253.913.957	29.343.606.475
12	Giảm chi phí trả trước		5.642.444.549	9.101.578.697
13	Tiền lãi vay đã trả		(411.531.827.246)	(253.048.351.258)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(5.866.991.713)	(3.000.000.000)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.011.685.000)	(3.372.218.021)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		720.644.499.714	142.681.715.148
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.544.392.060)	(1.621.907.824)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		38.636.863	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.530.690.840	29.823.621.120
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		35.403.479.744	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.812.052.699	2.893.916.256
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		38.240.468.086	31.095.629.552

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		5.235.000.000	41.250.256.028
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(712.839.157.927)	(186.217.330.658)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(707.604.157.927)	(144.967.074.630)
50	Tăng tiền thuần trong năm		51.280.809.873	28.810.270.070
60	Tiền đầu năm		89.024.518.026	60.214.247.956
70	Tiền cuối năm	4	140.305.327.899	89.024.518.026

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Sudico, đường Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 165 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 179).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 8 công ty con, bao gồm:

- ▶ Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

- ▶ Công ty Cổ phần Sudico An Khánh

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

► *Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 23 tháng 6 năm 2014. Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại 77 Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng của Công ty

Báo cáo tài chính riêng của Công ty, công ty mẹ, được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

2.2 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 13 (sau đây được gọi chung là "Công ty và các công ty con"). Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đã hoàn thành và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 30 tháng 3 năm 2015.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.3 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có khoản lỗ lũy kế với số tiền là 128.111.302.095 đồng Việt Nam và cũng tại ngày này, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty là 3.852.190.706.518 đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho) của Công ty với số tiền là 3.266.783.090.704 đồng Việt Nam. Bên cạnh đó, tại ngày lập báo cáo này, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đã đến hạn thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị, Ngân hàng TMCP Quân đội, Ngân hàng TMCP Hàng hải, khoản phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp và phải trả lãi vay đã đến hạn thanh toán như được trình bày lần lượt tại các Thuyết minh số 15, 17 và 18.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.5 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.6 Kỳ kế toán năm

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

2.7 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

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

3.9 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

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

▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

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

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

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.820.958.885	443.015.579
Tiền gửi ngân hàng	138.484.369.014	88.581.502.447
TỔNG CỘNG	140.305.327.899	89.024.518.026

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	307.347.300.385	312.162.549.020
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	14.067.045.240	242.035.200
TỔNG CỘNG	321.414.345.625	312.404.584.220
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	280.514.080.193	274.344.822.251
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	25.382.563.677	27.599.499.587
Các dự án và phải thu thương mại khác	15.517.701.755	10.460.262.382
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(120.446.133.923)	(96.559.226.998)

(*) Số dư dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi đã bao gồm khoản dự phòng với số tiền là 18.246.655.608 đồng Việt Nam được trích lập cho các khoản tạm ứng như trình bày trong Thuyết minh số 10 (31 tháng 12 năm 2013: 8.931.086.140 đồng Việt Nam).

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	70.488.046.286	69.933.491.053
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.584.106.675	2.886.584.400
TỔNG CỘNG	75.072.152.961	72.820.075.453

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	124.629.007.063	95.609.193.835
Tiền điện phục vụ Dự án Mỹ Trì - Mỹ Đình	458.549.795	-
Phải thu khác	2.289.415.569	3.633.048.892
TỔNG CỘNG	127.376.972.427	99.242.242.727

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.101.084.864.819	4.190.310.844.210
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>2.281.207.597.910</i>	<i>2.349.115.738.858</i>
<i>Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng</i>	<i>1.108.529.817.830</i>	<i>1.108.529.817.830</i>
<i>Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông</i>	<i>446.753.391.442</i>	<i>442.245.698.334</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	<i>169.883.742.845</i>	<i>166.468.828.535</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng</i>	<i>90.208.513.870</i>	<i>90.169.893.870</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Trần Hưng Đạo - Hòa Bình</i>	<i>2.677.454.546</i>	<i>32.045.697.861</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>1.824.346.376</i>	<i>1.735.168.922</i>
Hàng hóa bất động sản	-	-
TỔNG CỘNG	4.101.084.864.819	4.190.310.844.210
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(174.666.056.945)	(144.666.056.945)

Như trình bày tại Thuyết minh số 15 và 20, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty.
 - (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m² đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.
 - (iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam.
 - (iv) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 10.135m² đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.
- (*) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự phòng trích lập cho Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.527	16.469.107.527
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	189.070.741	138.152.842
TỔNG CỘNG	16.658.178.268	16.607.260.369

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

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	24.860.500.480	22.557.146.180
TỔNG CỘNG	24.860.500.480	22.557.146.180

Công ty đã tạm ứng cho nhân viên cho mục đích tiến hành các công việc và thực hiện các hoạt động của các dự án bất động sản của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 18.246.655.608 đồng Việt Nam đối với số dư tạm ứng nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 8.931.086.140 đồng Việt Nam).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	72.648.508.663	418.623.015	9.020.645.533	2.057.767.579	945.695.748	85.091.240.538
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	72.648.508.663	418.623.015	9.020.645.533	2.057.767.579	945.695.748	85.091.240.538
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	34.545.454	1.530.593.535	1.308.111.196	76.088.475	2.949.338.660
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	13.702.135.889	313.585.130	5.893.869.052	1.738.884.479	343.081.732	21.991.556.282
- Khấu hao trong năm	6.011.708.618	86.061.048	1.189.099.128	157.844.955	180.840.228	7.625.553.977
Số cuối năm	19.713.844.507	399.646.178	7.082.968.180	1.896.729.434	523.921.960	29.617.110.259
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	58.946.372.774	105.037.885	3.126.776.481	318.883.100	602.614.016	63.099.684.256
Số cuối năm	52.934.664.156	18.976.837	1.937.677.353	161.038.145	421.773.788	55.474.130.279

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15-18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phố Hà Nội.

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 288 tỷ đồng Việt Nam liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển các dự án của Công ty bao gồm Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, Khu Đô thị Nam An Khánh Mở rộng. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 16% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng tài sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	13.1	1.044.759.400.000	1.044.759.400.000
Đầu tư vào công ty liên kết	13.2	202.764.302.732	277.764.302.732
Đầu tư dài hạn khác	13.3	339.251.570.000	359.551.570.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(192.102.320.599)	(211.987.268.727)
TỔNG CỘNG		1.394.672.952.133	1.470.088.004.005

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số cổ phần	VNĐ	Số cổ phần	VNĐ
		Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	99,97%	49.983.340	499.833.400.000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	100%	35.000.000	350.000.000.000	35.000.000	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	100%	9.990.000	99.900.000.000	9.990.000	99.900.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (*)	100%	3.250.000	32.500.000.000	3.250.000	32.500.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	3.250.000	32.500.000.000	3.250.000	32.500.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	51%	1.530.000	15.300.000.000	1.530.000	15.300.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	765.000	7.650.000.000	765.000	7.650.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	7.076.000	7.076.000.000	707.600	7.076.000.000
TỔNG CỘNG			1.044.759.400.000		1.044.759.400.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con			(59.859.904.833)		(39.944.552.785)

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số cổ phần	VNĐ	Số cổ phần	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	(i)	30%	735.000	110.000.000.000	735.000	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	(i)	47,5%	4.420.000	44.200.000.000	4.420.000	44.200.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí	(i)	20%	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	(i)	21,6%	1.079.494	11.633.396.299	1.079.494	11.633.396.299
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	(i)	26%	780.000	7.800.000.000	780.000	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(i)	22,5%	600.000	6.000.000.000	600.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	(i)	29,3%	313.091	3.130.906.433	313.091	3.130.906.433
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	(ii)	-	-	-	3.000.000	75.000.000.000
TỔNG CỘNG				202.764.302.732		277.764.302.732
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(49.493.849.383)		(90.172.699.316)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(i) Thông tin các công ty liên kết

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)		Địa điểm	Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Hưng Yên	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	Hà Tĩnh	Tư vấn; đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản; kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp và các hoạt động khác theo giấy phép đầu tư
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (*)	20%	20%	Hà Nội	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán; quản lý danh mục đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	21,6%	21,6%	Hà Nội	Dịch vụ nổ mìn; phá dỡ, san lấp và chuẩn bị mặt bằng công trình xây dựng; đầu tư và kinh doanh bất động sản; khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	Hòa Bình	Khai khoáng; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	29,3%	29,3%	Hà Nội	Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(i) *Thông tin các công ty liên kết* (tiếp theo)

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 19) cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

(ii) *Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt*

Theo thông báo ngày 19 tháng 8 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt đã thông qua phương án giải thể công ty này và các cổ đông sẽ nhận được 6.900 đồng Việt Nam/1 cổ phiếu. Trong năm, Công ty đã nhận được số tiền là 20.700.000.000 đồng Việt Nam từ việc giải thể công ty này.

13.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VNĐ	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	VNĐ
Các khoản đầu tư dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Waseco	10%	42.933.600.000	10%	42.933.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Điện Tây Bắc	7,5%	27.200.000.000	7,5%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Quỹ Đầu tư Năng động VFA	-	-	8,7%	20.300.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	3,9%	19.640.000.000	3,9%	19.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare – Invest	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,2%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị	4%	7.500.000.000	4%	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	1,08%	7.500.000.000	1,2%	7.500.000.000
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần PVI – Invest	1,6%	6.000.000.000	1,6%	6.000.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	1,46%	10.000.000.000	1,46%	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	2,5%	834.970.000	2,5%	834.970.000
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần SPM (*)		168.150.000.000		168.150.000.000
TỔNG CỘNG		339.251.570.000		359.551.570.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác		(82.748.566.383)		(81.870.016.626)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu	-	5.399.260.272
Giá trị thương hiệu Sông Đà	-	291.666.639
Công cụ dụng cụ	361.712.478	279.601.404
Chi phí trả trước khác	49.146.771	133.693.382
TỔNG CỘNG	410.859.249	6.104.221.697

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 20) (*)	672.563.000.000	1.048.107.294.436
Trái phiếu ngắn hạn phát hành (**)	280.869.724.055	280.869.724.055
Vay ngắn hạn (***)	18.865.767.758	26.469.925.370
TỔNG CỘNG	972.298.491.813	1.355.446.943.861

(*) Nợ dài hạn đến hạn phải trả bao gồm số tiền 100.000.000.000 đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải) và số tiền 10.563.000.000 đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Á) đã đến hạn thanh toán trong năm 2014. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán cho các khoản vay đến hạn này.

(**) Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số cuối năm VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu nghị	280.869.724.055	26,5%	31 tháng 12 năm 2012	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội
		280.869.724.055			

Khoản trái phiếu này đã đến hạn thanh toán ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị cho khoản trái phiếu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ			
		Gồm một số	Điều chỉnh 3 tháng một lần	Quyền khai thác các
		khế ước nhận	bảng lãi suất huy động 12	lô đất độc lập TT71,
		nợ, thời hạn	tháng trả sau của bên cho	72, 73, 74, 75, 76 tại
		thanh toán từ	vay + biên độ (theo thỏa	Dự án Khu Đô thị
		18/3/14 đến	thuận của các bên trên cơ	mới Nam An Khánh
		27/1/15	sở lãi suất thị trường tại	với tổng diện tích
			từng thời điểm)	10.135m2
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	18.865.767.758			
TỔNG CỘNG	18.865.767.758			

Khoản vay nêu trên bao gồm một số khế ước nhận nợ với số tiền là 13.630.767.443 đồng Việt Nam đã quá hạn thanh toán. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình gia hạn thanh toán cho các khế ước này.

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

16.1 Phải trả ngắn hạn cho người bán

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán	86.406.274.236	101.406.141.374
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	35.054.791.138	34.698.065.894
TỔNG CỘNG	121.461.065.374	136.104.207.268

16.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	272.266.893.139	271.314.834.883
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 28)	12.925.000	12.500.000
TỔNG CỘNG	272.279.818.139	271.327.334.883

Trong đó:

Tiền thuê trả trước của khách hàng thuê văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	204.842.845.350	204.141.034.245
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	65.754.097.396	11.700.808.500
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (*)	-	50.000.000.000
Các dự án khác	1.682.875.393	5.485.492.138

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2011-HĐCN-DANANG giữa Công ty và nhà đầu tư ký ngày 23 tháng 2 năm 2011, Công ty sẽ chuyển nhượng 120.378 m2 đất tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cho nhà đầu tư. Nhà đầu tư đã đặt cọc số tiền 50.000.000.000 đồng Việt Nam cho Công ty để cam kết đảm bảo thực hiện hợp đồng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Người mua trả tiền trước (tiếp theo)

Do nhà đầu tư đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết quy định trong hợp đồng, Công ty và nhà đầu tư đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty xác định có đủ cơ sở để giữ lại khoản đặt cọc nêu trên theo quy định của hợp đồng và các quy định pháp lý có liên quan và do đó, Công ty không phải hoàn trả và ghi nhận doanh thu khác tương ứng cho khoản tiền đặt cọc này (Thuyết minh số 25).

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	108.923.754.551	62.442.209.512
Thuế giá trị gia tăng	94.966.730.185	26.868.269.492
Thuế thu nhập cá nhân	9.562.972.014	9.023.698.270
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	167.726.530	167.727.030
TỔNG CỘNG	213.621.183.280	98.501.904.304

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả (*)	445.165.067.414	570.601.062.145
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	575.578.032.202	199.101.434.527
Trích trước chi phí bảo lãnh (**)	49.500.000.000	-
Trích trước chi phí xây dựng	42.545.961.236	23.907.899.718
Trích trước các khoản phạt	26.050.926.882	9.829.553.214
Chi phí phải trả bên liên quan	5.316.507.485	-
Các khoản khác	1.769.936.590	5.563.092.408
TỔNG CỘNG	1.145.926.431.809	809.003.042.012

(*) Bao gồm trong chi phí lãi vay phải trả trên là khoản lãi vay với số tiền là 272 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn trả. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thanh toán các khoản lãi vay đến hạn đó.

(**) Theo hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 181212/HĐCT-TS/TCB ngày 6 tháng 5 năm 2013 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, Công ty có nghĩa vụ đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác cho hợp đồng vay ký kết giữa Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển, công ty con của Công ty với giá trị đảm bảo tối đa là 49.500.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty xác định các nghĩa vụ này đã phát sinh và ghi nhận phải trả và chi phí khác tương ứng cho nghĩa vụ nêu trên (Thuyết minh số 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	651.787.278.307	653.637.536.307
Cổ tức phải trả (i)	148.562.910.000	148.562.910.000
Tiền góp vốn đầu tư Dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của khách hàng (ii)	159.001.852.200	169.990.852.200
Tiền góp vốn đầu tư Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của khách hàng (ii)	75.906.207.500	77.157.159.000
Phải trả Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về mua cổ phiếu (iii)	24.000.000.000	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11.522.700.000	11.522.700.000
Kinh phí công đoàn	866.271.078	1.254.046.066
Các khoản phải trả, phải nợ ngắn hạn khác	4.291.615.324	10.713.209.029
TỔNG CỘNG	1.089.023.078.465	1.109.922.656.658

- (i) Theo Nghị Quyết đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 3 tháng 6 năm 2013, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông.
- (ii) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (iii) Đây là khoản tiền Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam đã thanh toán cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 13).
- (iv) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 đồng Việt Nam.

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn		
Trái phiếu phát hành	-	700.000.000.000
Vay ngân hàng	1.000.670.294.121	1.000.670.294.436
TỔNG CỘNG	1.000.670.294.121	1.700.670.294.436
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	672.563.000.000	1.048.107.294.436
Nợ dài hạn	328.107.294.121	652.563.000.000

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số dư VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thanh toán lãi và gốc vay</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	3107MSBD D/2012/HĐ CV	550.000.000.000	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh lãi suất 6 tháng 1 lần bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 24 tháng đến 36 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>		550.000.000.000		Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán từ ngày 31/12/2015 đến ngày 2/2/2017. Ngày đến hạn trả lãi cho các khoản vay là 31/12/2015	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (*)	029/VAB- HN/HĐTH	428.107.294.121	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm		Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B với tổng diện tích 45.423 m ²
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>		100.000.000.000			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á	10/12/KHC NVAB- SGD/HĐTD	22.563.000.000	18% từ thời điểm giải ngân cho đến hết ngày 01/2/2013 và điều chỉnh 6 tháng một lần bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau của bên cho vay + biên độ 6%/năm	Lãi vay và gốc vay được thanh toán sau 8 tháng đến 31 tháng kể từ ngày vay đầu	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B với tổng diện tích 45.423 m ²
TỔNG CỘNG		1.000.670.294.121			
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>		672.563.000.000			

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



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VNĐ							
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Năm trước:								
Số đầu năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	652.367.829.071	93.492.764.993	7.523.041.519	(361.816.771.964)	1.549.204.405.756
- Lãi thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	82.958.076.742	82.958.076.742
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(288.840.000)	(288.840.000)
Số cuối năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	652.367.829.071	93.492.764.993	7.523.041.519	(279.147.535.222)	1.631.873.642.498
Năm nay								
Số đầu năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	652.367.829.071	93.492.764.993	7.523.041.519	(279.147.535.222)	1.631.873.642.498
- Lãi thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	151.036.233.127	151.036.233.127
Số cuối năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	652.367.829.071	93.492.764.993	7.523.041.519	(128.111.302.095)	1.782.909.875.625



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

21.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	VNĐ	Số lượng	VNĐ
Cổ phiếu đã phát hành	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	938.838.095.350	99.041.940	938.838.095.350
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	938.838.095.350	99.041.940	938.838.095.350

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ (2013: 10.000 VNĐ).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 Quỹ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư và phát triển	652.367.829.071	652.367.829.071
Quỹ dự phòng tài chính	93.492.764.993	93.492.764.993
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	753.383.635.583	753.383.635.583

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.198.363.125.276	592.986.595.847
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	1.177.503.080.794	572.483.373.208
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	20.860.044.482	20.503.222.639
Các khoản giảm trừ doanh thu	(283.599.806)	(151.775.215)
Giảm giá hàng bán	(283.599.806)	(151.775.215)
Doanh thu thuần	1.198.079.525.470	592.834.820.632
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bán hàng</i>	1.177.219.480.988	572.331.597.993
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	20.860.044.482	20.503.222.639

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	849.058.699	1.121.525.256
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.962.994.000	1.772.391.000
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	10.131.479.744	-
TỔNG CỘNG	12.943.532.443	2.893.916.256

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm đã bán	819.419.276.129	333.896.678.755
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.571.062.814	22.650.099.788
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	30.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	871.990.338.943	356.546.778.543

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	49.238.344.547	50.975.323.120
Lãi vay	-	528.196.445
Lỗ từ thanh lý và chuyển nhượng tài sản tài chính	-	2.257.140.341
TỔNG CỘNG	<u>49.238.344.547</u>	<u>53.760.659.906</u>

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	50.038.636.863	-
Phạt vi phạm hợp đồng (Thuyết minh số 16.2)	50.000.000.000	-
Thu nhập khác	38.636.863	-
Chi phí khác	(49.516.300.000)	(70.000.000)
Chi phí bảo lãnh thanh toán (Thuyết minh số 18)	(49.500.000.000)	-
Chi phí khác	(16.300.000)	(70.000.000)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	<u>522.336.863</u>	<u>(70.000.000)</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng, phát triển đất, cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ	871.990.338.943	356.551.555.143
Chi phí nhân công	13.316.019.718	11.294.672.250
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	7.625.553.977	7.815.278.875
Trích lập dự phòng	104.029.958.797	106.140.050.531
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.693.288.315	4.537.129.771
Chi phí khác	7.505.465.147	26.361.973.576
TỔNG CỘNG	<u>1.008.160.624.897</u>	<u>512.700.660.146</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") sửa đổi ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế TNDN phổ thông là 22% từ ngày 1 tháng 1 năm 2014 (2013: 25%) và sẽ giảm xuống là 20% từ ngày 1 tháng 1 năm 2016 trở đi.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	52.348.536.752	-
TỔNG CỘNG	52.348.536.752	-

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	203.384.769.879	82.958.076.742
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán	63.758.379.668	9.195.315.080
Các khoản phạt	16.221.373.668	10.967.706.080
Chi phí không được khấu trừ	49.500.000.000	-
Cổ tức được chia	(1.962.994.000)	(1.772.391.000)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	267.143.149.547	92.153.391.822
Lỗ năm trước chuyển sang	(31.109.044.981)	(157.727.242.026)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	236.034.104.566	(65.573.850.204)
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	237.947.894.326	-
Lỗ từ hoạt động khác	(1.913.789.760)	(65.573.850.204)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	52.348.536.752	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	62.442.209.512	65.442.209.512
Thuế TNDN đã trả trong năm	(5.866.991.713)	(3.000.000.000)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	108.923.754.551	62.442.209.512

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014	Không được chuyển lỗ	Đơn vị tính: VNĐ
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014
2011	2016	(1) 55.916.037.465	-	-	55.916.037.465
2012	2017	(1) 292.252.199.704	(188.836.287.007)	-	103.415.912.697
2013	2018	(1) 65.573.850.204	-	-	65.573.850.204
2014	2019	(1) 1.913.789.760	-	-	1.913.789.760
TỔNG CỘNG		415.655.877.133	(188.836.287.007)	-	226.819.590.126

(1) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty cho các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, 2012, 2013 và 2014 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty/cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
8	Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
12	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn
13	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Phí dịch vụ	1.120.179.566
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý, dịch vụ thu hộ Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi Thanh toán tiền dịch vụ Quản lý vận hành tòa nhà HH3	11.600.146.074 22.571.062.814 8.505.864.211 5.370.916.748
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Doanh thu bán hàng	2.449.037.903
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Chuyển tiền đền bù giải phóng mặt bằng	1.142.056.041
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Hạch toán chuyển Dự án Trần Hưng Đạo từ Văn phòng Công ty	26.547.230.354

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã trích lập một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty là 17.451.150.896 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2013: 14.417.842.896 đồng Việt Nam). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	<i>Số tiền</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty CP Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Cho thuê Kios		3.206.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh		3.276.504.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios		1.121.429.760
Công ty Cổ phần Sudico Dịch vụ	Phí dịch vụ		6.463.111.480
			14.067.045.240
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Phí dịch vụ		1.200.000.000
	Phí quản lý nhà mẫu		1.357.870.400
	Khác		66.463.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Doanh thu cung cấp dịch vụ		115.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn		1.844.773.275
			4.584.106.675
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay		3.989.450.000
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Cho vay vốn		17.188.888.000
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Phần vốn góp bằng giá trị tài sản		19.950.927.344
	Vốn vay		8.485.373.840
	Công nợ nhà thầu		1.261.502.500
	Khác		432.542.368
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Phần vốn góp bằng giá trị tài sản		39.362.235.613
	Cho vay và các khoản nợ khác		4.272.808.383
	Phải thu lãi vay		597.117.287
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cho vay		917.385.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cho vay		1.607.123.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phải thu tạm bàn giao Dự án Bắc Trần Hưng Đạo		26.555.650.828
	Phải thu khác		8.002.900
			124.629.007.063

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 16.1)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Giá trị xây dựng	2.380.775.329
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	2.282.844.820
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ Thi công dự án Nam An Khánh	26.176.492.579 97.799.760
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Giá trị xây dựng	2.730.453.541
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Phí dịch vụ	1.386.425.109
		35.054.791.138
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16.2)		
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Tạm ứng	12.925.000
		12.925.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)		
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Doanh thu phí ủy quyền Quỹ khen thưởng, phúc lợi Góp vốn hợp tác đầu tư (*)	19.997.135.936 12.034.500.000 394.877.436.000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Vay Phải trả tiền hợp tác đầu tư Quỹ khen thưởng, phúc lợi Phải thu khác	197.741.000.000 1.600.000.000 6.702.120.000 161.238.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cấp nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ Quỹ khen thưởng, phúc lợi Lãi vay Trả hộ cho Công ty	1.773.420.000 4.007.118.609 143.013.699 3.913.596.063
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Các khoản phải trả, phải nộp khác	66.700.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.004.200.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	300.000.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	5.457.000.000
		651.787.278.307

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

(*) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, Công ty và Công ty Cổ phần Sudico An Khánh sẽ hợp tác đầu tư để triển khai thực hiện dự án cao tầng CT1 và dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh. Theo đó, Công ty Cổ phần Sudico An Khánh sẽ góp vốn theo tiến độ cho Công ty để thực hiện các hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty Cổ phần Sudico An Khánh đã trả trước cho Công ty số tiền là 394.877.436.000 đồng Việt Nam.

Theo các Quyết định số 08/QĐ-CT-HDQT ngày 13 tháng 2 năm 2012 và số 75/QĐ-CT-HDQT ngày 20 tháng 7 năm 2012, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định chấm dứt việc hợp tác đầu tư nêu trên với Công ty Cổ phần Sudico An Khánh. Công ty đang thu xếp để hoàn trả khoản tiền góp vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Sudico An Khánh.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>1.451.119.204</u>	<u>1.826.963.731</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.451.119.204</u>	<u>1.826.963.731</u>

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Như trình bày trong Thuyết minh 15 và 20, khoản trái phiếu phát hành của Công ty cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị và khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải và khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội với tổng số tiền là 405 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đến hạn này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình-Mễ Trì

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

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

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng, Khu đô thị Văn La Văn Khê với số tiền là 462 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kios theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	13.131.135.760	12.905.784.000
Trên 1 – 5 năm	7.557.440.000	7.700.992.000
TỔNG CỘNG	<u>20.688.575.760</u>	<u>20.606.776.000</u>

Các cam kết về chi phí đầu tư lớn

Công ty có cam kết đầu tư góp vốn lớn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần SPM	168.000.000.000	168.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>168.000.000.000</u>	<u>168.000.000.000</u>

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

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

- ▶ độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh 2.7. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 13.739.200.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 34.331.200.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 1.373.920.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 3.433.120.000 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 1.373.920.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 3.433.120.000 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các công cụ tài chính khác

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Công ty đã lập dự phòng như trong Thuyết minh 6.1, Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Đơn vị tính: VNĐ

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	> 210 ngày
Số cuối năm	346.591.839.737	302.400.178.186	-	-	-	44.191.661.551
Số đầu năm	315.087.599.949	263.865.876.199	-	-	-	51.221.723.750

Rủi ro thanh khoản

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm				
Các khoản vay và nợ	405.063.491.498	567.235.000.315	328.107.294.121	1.300.405.785.934
Phải trả người bán	121.461.065.374	-	-	121.461.065.374
Chi phí phải trả và khoản phải trả khác	536.883.214.067	-	-	536.883.214.067
	1.063.407.770.939	567.235.000.315	328.107.294.121	1.958.750.065.375
Số đầu năm				
Các khoản vay và nợ	324.977.018.491	1.030.469.925.370	652.563.000.000	2.008.009.943.861
Phải trả người bán	136.104.207.268	-	-	136.104.207.268
Chi phí phải trả và khoản phải trả khác	609.092.116.514	-	-	609.092.116.514
	1.070.173.342.273	1.030.469.925.370	652.563.000.000	2.753.206.267.643

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng			
Các khoản đầu tư năm giữ để kinh doanh	67.070.600.000	(67.070.600.000)	67.070.600.000	(67.070.600.000)	-	-	
- Cổ phiếu chưa niêm yết	67.070.600.000	(67.070.600.000)	67.070.600.000	(67.070.600.000)	-	-	
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	339.251.570.000	(82.748.566.383)	359.551.570.000	(81.578.016.626)	256.503.003.617	277.973.553.374	
- Cổ phiếu niêm yết	76.073.600.000	(62.334.400.000)	96.373.600.000	(62.042.400.000)	13.739.200.000	34.331.200.000	
- Cổ phiếu chưa niêm yết	263.177.970.000	(20.414.166.383)	263.177.970.000	(19.535.616.626)	242.763.803.617	243.642.353.374	
Phải thu khách hàng và phải thu khác	448.791.318.052	(102.199.478.315)	411.646.826.947	(90.747.986.486)	346.591.839.737	320.898.840.461	
Tiền và các khoản tương đương tiền	140.305.327.899	-	89.024.518.026	-	140.305.327.899	89.024.518.026	
Tổng cộng	995.418.815.951	(252.018.644.698)	927.293.514.973	(239.396.603.112)	743.400.171.253	687.896.911.861	

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Vay và nợ	1.300.405.785.934	2.008.009.943.861	1.300.405.785.934	2.008.009.943.861	
Phải trả người bán	121.461.065.374	136.104.207.268	121.461.065.374	136.104.207.268	
Phải trả khác	536.883.214.067	609.092.116.514	536.883.214.067	609.092.116.514	
Tổng cộng	1.958.750.065.375	2.753.206.267.643	1.958.750.065.375	2.753.206.267.643	



50
NH
TY
HỮ
Y
AM
NỘ
-1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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


- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

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

Để đảm bảo mặt bằng giá bán đất trong Khu Đô thị Nam An Khánh, ngày 15 tháng 1 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đã ký Phụ lục số 3 của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật của Dự án "Khu Đô thị Nam An Khánh" số 01/2013/HĐCNQSDĐ ngày 18 tháng 12 năm 2013. Theo Phụ lục này, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2013, Công ty có quyền vào bất cứ thời điểm nào gửi văn bản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đề nghị chuyển nhượng lại hoặc hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng Khu đất với diện tích là 31.044 m² mà Công ty đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu trong năm 2013. Đồng thời, cũng trong thời hạn nêu trên, nếu đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất trong Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh theo hình thức kinh doanh bán lẻ ("Đơn giá bán lẻ trung bình") thấp hơn 15.000.000/m² và/hoặc một số điều kiện khác, Công ty sẽ phải trả thêm hoặc phải bổ sung thêm diện tích đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu được tính bằng 15.000.000 đồng Việt Nam trừ Đơn giá bán lẻ trung bình nhân với diện tích Khu đất.

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


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Phạm Văn Viết
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015