

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Ngày 31 tháng 3 năm 2015  
(Theo Thông tư 200/2014/TT-BTC)

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>4,499,749,101,743</b>	<b>4,511,826,423,688</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	4	48,603,931,817	140,305,327,899
1. Tiền	111		48,603,931,817	140,305,327,899
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	5	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		67,070,600,000	67,070,600,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(67,070,600,000)	(67,070,600,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<i>III. Các khoản phải thu</i>	<i>130</i>		<b>410,651,109,977</b>	<b>403,417,337,090</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	329,408,601,155	321,414,345,625
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	73,042,582,216	75,072,152,961
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	128,646,060,529	127,376,972,427
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(120,446,133,923)	(120,446,133,923)
9. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<b>3,994,839,336,701</b>	<b>3,926,418,807,874</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	4,169,505,393,646	4,101,084,864,800
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(174,666,056,945)	(174,666,056,945)
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<b>45,654,723,248</b>	<b>41,684,950,825</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	16,588,575,831	16,658,178,268
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,055,513,450	166,272,077
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	11	28,010,633,967	24,860,500,480
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1,448,981,869,267</b>	<b>1,453,845,587,001</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<b>53,577,900,395</b>	<b>55,474,130,279</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	53,577,900,395	55,474,130,279
- Nguyên giá	222		85,091,240,538	85,091,240,538
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31,513,340,143)	(29,617,110,259)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		53,180,000	53,180,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53,180,000)	(53,180,000)

<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	240		3,765,444,109	3,287,645,340
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	3,765,444,109	3,287,645,340
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	250	14	1,391,301,752,133	1,394,672,952,133
1. Đầu tư vào công ty con	251		1,044,759,400,000	1,044,759,400,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		202,764,302,732	202,764,302,732
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		339,251,570,000	339,251,570,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(195,473,520,599)	(192,102,320,599)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	260		336,772,630	410,859,249
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	336,772,630	410,859,249
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>270</b>		<b>5,948,730,971,010</b>	<b>5,965,672,010,689</b>

<b>Nguồn vốn</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>4,154,794,478,556</b>	<b>4,182,762,135,064</b>
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	<i>310</i>		<i>3,591,620,162,560</i>	<i>3,852,190,706,518</i>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	97,678,390,154	121,461,065,374
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	40,247,438,781	272,279,818,139
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	122,255,691,216	213,621,183,280
4. Phải trả người lao động	314		8,054,148,738	10,880,908,521
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	1,198,888,712,398	1,145,926,431,809
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	1,127,931,599,142	1,089,023,078,465
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	970,852,953,014	972,298,491,813
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		25,711,229,117	26,699,729,117
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<i>II. Nợ dài hạn</i>	<i>330</i>		<i>563,174,315,996</i>	<i>330,571,428,546</i>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	228,514,187,450	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		6,552,834,425	2,464,134,425
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	328,107,294,121	328,107,294,121
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>	24	1.793,936,492,454	1.782,909,875,625
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	410		1.793,936,492,454	1.782,909,875,625
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.000,000,000,000	1.000,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.000,000,000,000	1.000,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		218,799,446,787	218,799,446,787
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(61,161,904,650)	(61,161,904,650)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		652,367,829,071	652,367,829,071
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		101,015,806,512	101,015,806,512
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(117,084,685,266)	(128,111,302,095)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(128,111,302,095)	(279,147,535,222)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11,026,616,829	151,036,233,127
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>Tổng cộng Nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>5,948,730,971,010</b>	<b>5,965,672,010,689</b>

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2015

LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Quỳnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Việt Dũng

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Văn Việt



## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý I năm 2015

STT	DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	LƯỠI KẾ ĐẾN KỶ TRƯỚC	KỶ NÀY	LƯỠI KẾ TỪ ĐẦU NĂM
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		37,964,593,691	37,964,593,691
2	Các khoản giảm trừ	3		-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (1-3)	10	-	37,964,593,691	37,964,593,691
4	Giá vốn hàng bán	11		14,627,064,028	14,627,064,028
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(10-11)	20	-	23,337,529,663	23,337,529,663
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21		1,120,008,398	1,120,008,398
7	Chi phí tài chính	22		3,371,200,000	3,371,200,000
	<i>"Trong đó: Lãi vay phải trả"</i>	23		-	-
8	Chi phí bán hàng	24		1,554,968,670	1,554,968,670
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5,365,191,148	5,365,191,148
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	-	14,166,178,243	14,166,178,243
11	Thu nhập khác	31		-	-
12	Chi phí khác	32		29,490,000	29,490,000
13	Lợi nhuận khác (31-32)	40	-	(29,490,000)	(29,490,000)
14	Tổng lợi nhuận trước thuế(30+40)	50	-	14,136,688,243	14,136,688,243
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	-	3,110,071,414	3,110,071,414
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế (50-51-52)	60	-	11,026,616,829	11,026,616,829

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2015

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

KT TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



Phạm Văn Việt

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý I năm 2015

STT	DIỄN GIẢI	Thuyết minh	QUÝ I		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	37,964,593,691	9,886,808,319	37,964,593,691	9,886,808,319
2	Các khoản giảm trừ		-	41,478,236	-	41,478,236
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (1-3)		37,964,593,691	9,845,330,083	37,964,593,691	9,845,330,083
4	Giá vốn hàng bán	25.2	14,627,064,028	7,133,757,388	14,627,064,028	7,133,757,388
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(10-11)		23,337,529,663	2,711,572,695	23,337,529,663	2,711,572,695
6	Doanh thu hoạt động tài chính	25.3	1,120,008,398	1,102,478,537	1,120,008,398	1,102,478,537
7	Chi phí tài chính	25.4	3,371,200,000	(15,530,400,000)	3,371,200,000	(15,530,400,000)
	<i>Trong đó: Lãi vay phai trả</i>		-	-	-	-
8	Chi phí bán hàng	25.5	1,554,968,670	192,014,442	1,554,968,670	192,014,442
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.5	5,365,191,148	12,910,922,660	5,365,191,148	12,910,922,660
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14,166,178,243	6,241,514,130	14,166,178,243	6,241,514,130
11	Thu nhập khác	25.6	-	-	-	-
12	Chi phí khác	25.6	29,490,000	-	29,490,000	-
13	Lợi nhuận khác (31-32)		(29,490,000)	-	(29,490,000)	-
14	Tổng lợi nhuận trước thuế(30+40)		14,136,688,243	6,241,514,130	14,136,688,243	6,241,514,130
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	25.7	3,110,071,414	-	3,110,071,414	-
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		-	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế (50-51-52)		11,026,616,829	6,241,514,130	11,026,616,829	6,241,514,130

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2015

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



Phạm Văn Việt



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý I năm 2015

Chi tiêu	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	16,951,559,001	5,621,441,060
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(5,805,675,860)	(8,005,714,841)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(9,373,270,639)	(5,461,625,391)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	0	0
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	0	(5,866,991,713)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	64,924,444,732	47,497,290,829
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(157,078,422,915)	(83,166,600,602)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(90,381,365,681)</b>	<b>(49,382,200,658)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	125,508,398	103,072,385
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>125,508,398</b>	<b>103,072,385</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	0	0
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	0	0
3. Tiền thu từ đi vay	33	0	5,235,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1,445,538,799)	(4,005,165,490)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	0	0
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1,445,538,799)</b>	<b>1,229,834,510</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(91,701,396,082)</b>	<b>(48,049,293,763)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>140,305,327,899</b>	<b>89,024,518,026</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>48,603,931,817</b>	<b>40,975,224,263</b>

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2015

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Quỳnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Việt Dũng

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY


  
Phạm Văn Việt

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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.

#### Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh:

- 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 KCN, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký kinh doanh tại Tòa nhà SUDICO – đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

*Công ty có 4 đơn vị trực thuộc, bao gồm:*

- Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội
- Sàn giao dịch bất động sản Sudico
- CN An Khánh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà
- CN Quảng Ninh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà

*Công ty có 8 công ty con, bao gồm:*

- Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân
- Công ty Cổ phần Sudico An Khánh
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico
- Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung
- Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình
- Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico
- Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Cơ sở lập các báo cáo tài chính riêng quý I của Công ty

Các báo cáo tài chính riêng quý I của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính riêng quý I của công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc. Các báo cáo tài chính quý I 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.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng quý I được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả các báo cáo tài chính quý I 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 cản trừ từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng quý I.

#### 2.2 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng quý I

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà là công ty mẹ có các công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”). Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng quý I này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất quý I của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2015.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng quý I cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất quý I của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2015 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất quý I, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý I và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý I của Công ty.

### 2.3 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.5 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

- Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng quý I được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho quý I và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng quý I.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng quý I. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính riêng quý I hoặc kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý I của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

- Thuyết minh báo cáo bộ phận theo quy định tại chuẩn mực 28 và thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán 28: Công ty mẹ và các Công ty con của Công ty SUDICO hoạt động SXKD cùng một khu vực địa lý và trong cùng lĩnh vực kinh tế. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là kinh doanh Bất động sản. Công ty SUDICO tin tưởng việc không thuyết minh báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty.

### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

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

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

### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

### 3.7 Khấu hao

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

Nhà cửa vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Nhãn hiệu hàng hóa	03 năm

### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng quý I 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 quý I.

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

### 3.10 Đầu tư vào công ty con

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

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 quý I 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.

### 3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

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

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

### 3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của chứng khoán với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. 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 quý I.

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

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

### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng quý I.

### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước.

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

Hướng dẫn về xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo CMKTVN số 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái (“Thông tư 201”) như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo	
	CMKTVN số 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý I.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản “Chênh lệch tỷ giá” trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý I.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý I.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý I. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý I các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phân bổ vào bảng cân đối kế toán riêng quý I và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng quý I của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 là không trọng yếu.

### 3.16 Cổ phiếu quỹ

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

### 3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ dự phòng tài chính*  
Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.
- *Quỹ đầu tư và phát triển*  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

### 3.18 Ghi nhận doanh thu

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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

#### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

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

## BAN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

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 quý I 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 cố thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

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

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

### *Tiền lãi*

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

### *Cổ tức*

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

### *Tiền cho thuê*

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

### **3.19 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng**

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

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

### **3.20 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý I 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 quý I.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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;



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

### 3.21 Công cụ tài chính

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

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng quý I, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý I, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

*Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng quý I, 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 quý I, 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.

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

*Bù trừ các công cụ tài chính*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

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 quý I 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.

4.	31/3/2015			01/01/2015		
	VND			VND		
Tiền và các khoản tương đương tiền						
Tiền mặt			5,312,871,930			1,820,958,885
Tiền gửi ngân hàng			43,291,059,887			138,484,369,014
Các khoản tương đương tiền			-			-
<b>Tổng cộng</b>			<b>48,603,931,817</b>			<b>140,305,327,899</b>
5.	31/3/2015			01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67,070,600,000	-	67,070,600,000	67,070,600,000	-	67,070,600,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>67,070,600,000</b>	<b>-</b>	<b>67,070,600,000</b>	<b>67,070,600,000</b>	<b>-</b>	<b>67,070,600,000</b>
6.	31/3/2015			01/01/2015		
	VND			VND		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng			321,804,667,395			307,347,300,385
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan			7,603,933,760			14,067,045,240
<b>Tổng cộng</b>			<b>329,408,601,155</b>			<b>321,414,345,625</b>
<i>Trong đó:</i>						
- Dự án KĐT Nam An Khánh			296,682,734,359			280,514,080,193
- Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Đình			22,654,251,875			25,382,563,677
- Các dự án và phải thu thương mại khác			10,071,614,921			15,517,701,755
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			(120,446,133,923)			(120,446,133,923)
7.	31/3/2015			01/01/2015		
	VND			VND		
Trả trước cho người bán			69,055,299,445			70,488,046,286
Trả trước cho các bên liên quan			3,987,282,771			4,584,106,675
<b>Tổng cộng</b>			<b>73,042,582,216</b>			<b>75,072,152,961</b>
8.	31/3/2015			01/01/2015		
	VND			VND		
Phải thu từ các bên liên quan			98,964,793,335			124,629,007,063
Tiền điện thi công phục vụ Dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình			458,549,795			458,549,795
Phải thu khác			29,222,717,399			2,289,415,569
<b>Tổng cộng</b>			<b>128,646,060,529</b>			<b>127,376,972,427</b>
9.	31/3/2015			01/01/2015		
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng	
Chi phí SXKD dở dang	4,169,505,393,646	174,666,056,945		4,101,084,864,819	174,666,056,945	
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>2,346,280,155,997</i>			<i>2,281,207,597,910</i>		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 năm 2015

<i>Dự án Khu</i>					
<i>Đô thị Nam An</i>					
<i>Khánh mở rộng</i>	90,237,093,870			90,208,513,870	
<i>Dự án Khu</i>					
<i>Đô thị Mỹ</i>					
<i>Đình – Mễ Trì</i>	170,672,905,645			169,883,742,845	
<i>Dự án Khu</i>					
<i>Đô thị mới Hòa</i>					
<i>Hài – Đà Nẵng</i>	1,108,529,817,830	174,666,056,945		1,108,529,817,830	174,666,056,945
<i>Dự án Khu</i>					
<i>Đô thị Trần</i>					
<i>Hưng Đạo -</i>					
<i>Hòa Bình</i>	2,677,454,546			2,677,454,546	
<i>Dự án Văn</i>					
<i>La - Văn Khê -</i>					
<i>Hà Đông</i>	448,119,715,691			446,753,391,442	
<i>Các dự án</i>					
<i>khác</i>	2,988,250,067			1,824,346,376	
<i>Thành phẩm</i>					
<b>Tổng cộng</b>	<b>4,169,505,393,646</b>	<b>174,666,056,945</b>		<b>4,101,084,864,819</b>	<b>174,666,056,945</b>
<b>10. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>			<b>31/3/2015</b>		<b>01/01/2015</b>
			<b>VND</b>		<b>VND</b>
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			119,468,304		189,070,741
<b>Cộng</b>			<b>16,588,575,831</b>		<b>16,658,178,268</b>
<b>11. Tài sản ngắn hạn khác</b>			<b>31/3/2015</b>		<b>01/01/2015</b>
			<b>VND</b>		<b>VND</b>
Tạm ứng cho nhân viên			28,010,633,967		24,860,500,480
<b>Tổng cộng</b>			<b>28,010,633,967</b>		<b>24,860,500,480</b>
<b>12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>			<b>31/3/2015</b>		<b>01/01/2015</b>
			<b>VND</b>		<b>VND</b>
Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long			1,137,459,618		1,137,459,618
Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng			400,410,033		400,410,033
Các dự án khác			2,227,574,458		1,749,775,689
<b>Tổng cộng</b>			<b>3,765,444,109</b>		<b>3,287,645,340</b>

(\*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý I năm 2015**

**13. Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc, thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Trang thiết bị văn phòng</b>	<b>Tài sản cố định khác</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư ngày 01/01/2015</b>	<b>72,648,508,663</b>	<b>418,623,015</b>	<b>9,020,645,533</b>	<b>2,057,767,579</b>	<b>945,695,748</b>	<b>85,091,240,538</b>
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư ngày 31/3/2015</b>	<b>72,648,508,663</b>	<b>418,623,015</b>	<b>9,020,645,533</b>	<b>2,057,767,579</b>	<b>945,695,748</b>	<b>85,091,240,538</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư ngày 01/01/2015</b>	<b>19,713,844,507</b>	<b>399,646,178</b>	<b>7,082,968,180</b>	<b>1,896,729,434</b>	<b>523,921,960</b>	<b>29,617,110,259</b>
Khấu hao trong kỳ	1,500,810,465	6,704,544	312,085,500	31,419,318	45,210,057	1,896,229,884
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư ngày 31/3/2015</b>	<b>21,214,654,972</b>	<b>406,350,722</b>	<b>7,395,053,680</b>	<b>1,928,148,752</b>	<b>569,132,017</b>	<b>31,513,340,143</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày 01/01/2015</b>	<b>52,934,664,156</b>	<b>18,976,837</b>	<b>1,937,677,353</b>	<b>161,038,145</b>	<b>421,773,788</b>	<b>55,474,130,279</b>
<b>Tại ngày 31/3/2015</b>	<b>51,433,853,691</b>	<b>12,272,293</b>	<b>1,625,591,853</b>	<b>129,618,827</b>	<b>376,563,731</b>	<b>53,577,900,395</b>

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Đình I 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 3 năm 2015, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2015

14. Đầu tư tài chính dài hạn

14.1 Đầu tư vào công ty con

	31/3/2015			01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH MTV Sudico Tiên Xuân	350,000,000,000	346,648,370,077.00	3,351,629,923	350,000,000,000	346,648,370,077	3,351,629,923
Công ty CP Sudico An Khánh	499,833,400,000	469,246,971,295.00	30,586,428,705	499,833,400,000	469,246,971,295	30,586,428,705
Công ty CP dịch vụ Sudico	7,650,000,000	7,650,000,000.00	-	7,650,000,000	7,650,000,000	-
Công ty CP Sudico Miền Trung	7,076,000,000	-	7,076,000,000	7,076,000,000	-	7,076,000,000
Công ty CP Sudico Hòa Bình (*)	32,500,000,000	32,500,000,000.00	-	32,500,000,000	32,500,000,000	-
Công ty CP Sudico Miền Nam (**)	99,900,000,000	98,375,265,663.00	1,524,734,337	99,900,000,000	98,375,265,663	1,524,734,337
Công ty CP Vật liệu xây dựng và đầu tư phát triển	15,300,000,000	-	15,300,000,000	15,300,000,000	-	15,300,000,000
Công ty CP Sudico Hạ Long (***)	32,500,000,000	30,478,888,131.00	2,021,111,869	32,500,000,000	30,478,888,131	2,021,111,869
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,044,759,400,000</b>	<b>984,899,495,166</b>	<b>59,859,904,834</b>	<b>1,044,759,400,000</b>	<b>984,899,495,166</b>	<b>59,859,904,834</b>

(\*) Toàn bộ vốn điều lệ phải góp với số tiền là 32.500.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty CP Sudico Hòa Bình, đã được Công ty góp bằng tiền (gán trừ công nợ) với số tiền 16.144.060.119 đồng, số vốn điều lệ còn lại 16.355.939.881 đồng đã được Công ty góp bằng tài sản có giá trị còn lại là 16.213.616.481 đồng bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, máy móc, phương tiện vận tải, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án và các tài sản khác. Các tài sản đã được định giá với giá trị là 16.355.939.881 đồng Việt Nam (tăng 142.323.400 đồng Việt Nam).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý I năm 2015**

(\*\*) Trong tổng số vốn đầu tư với số tiền là 99.900.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty CP Sudico Miền Nam, số tiền 4.100.000.000 đồng Việt Nam đã được Công ty góp bằng tiền, vốn đầu tư còn lại với số tiền là 95.800.000.000 đã được Công ty góp bằng tài sản có giá trị còn lại là 77.321.791.618 đồng Việt Nam bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho của các dự án và các tài sản khác. Các tài sản này đã được định giá là 125.277.651.074 đồng Việt Nam (tăng 47.955.859.456 đồng Việt Nam). Phần chênh lệch giữa giá trị tài sản góp vốn và vốn đầu tư đang được ghi nhận là khoản phải thu từ Công ty CP Sudico Miền Nam.

(\*\*\*) Toàn bộ vốn đầu tư với số tiền là 32.500.000.000 đồng Việt Nam vào Công ty CP Sudico Hạ Long đã được Công ty góp bằng tài sản có giá trị còn lại là 47.588.137.515 đồng Việt Nam bao gồm nhà cửa, giá trị xây dựng cơ bản dở dang của khách sạn Sông Đà – Hạ Long và Khu Du lịch Sinh Thái Ngọc Vũng và một số tài sản khác. Các tài sản này đã được định giá là 49.932.302.606 đồng Việt Nam (tăng 2.344.165.111 đồng Việt Nam). Phần chênh lệch giữa giá trị tài sản góp vốn và vốn đầu tư đang được ghi nhận là khoản phải thu từ Công ty CP Sudico Hạ Long.

**14.2 Đầu tư vào Cty liên kết**

	31/3/2015			01/01/2015		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	3,130,906,433	2,702,898,952	428,007,481	3,130,906,433	2.702,898,952	428,007,481
Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí (*)	20,000,000,000	20,000,000,000	-	20,000,000,000	20,000,000,000	-
Công ty CP Sông Đà 19	11,633,396,299	1,727,190,400	9,906,205,899	11,633,396,299	1.727,190,400	9,906,205,899
Công ty gạch nhẹ Phúc Sơn	6,000,000,000	-	6,000,000,000	6,000,000,000	-	6,000,000,000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản và thương mại Thăng Công ty CP xây dựng Sudico	110,000,000,000	101,314,024,402	8,685,975,598	110,000,000,000	101,314,024,402	8,685,975,598
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung	7,800,000,000	6,708,883,838	1,091,116,162	7,800,000,000	6.708,883,838	1,091,116,162
Tổng cộng	202,764,302,732	153,270,453,349	49,493,849,383	202,764,302,732	153,270,453,349	49,493,849,383



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**Quý I năm 2015**

(\*) 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 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 3 năm 2015, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

14.3	<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	31/3/2015			01/01/2015		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	Công ty Cổ phần Phát triển hiệp hội Công thương thành phố Hà Nội	834,970,000	834,970,000		834,970,000	834,970,000	-
	Công ty CP PVI - Invest	6,000,000,000	1,440,000,000	4,560,000,000	6,000,000,000	1,740,000,000	4,260,000,000
	Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	19,640,000,000	6,088,400,000	13,551,600,000	19,640,000,000	6,677,600,000	12,962,400,000
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas đô thị	7,500,000,000	4,950,000,000	2,550,000,000	7,500,000,000	4,800,000,000	2,700,000,000
	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển điện Tây Bắc	27,200,000,000	8,108,105,683	19,091,894,317	27,200,000,000	8,108,105,683	19,091,894,317
	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	8,800,000,000	8,800,000,000	-	8,800,000,000	8,800,000,000	-
	Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	7,500,000,000	5,000,000,000	2,500,000,000	7,500,000,000	5,000,000,000	2,500,000,000
	Công ty Cổ phần Waseco	42,933,600,000	13,860,000,000	29,073,600,000	42,933,600,000	13,992,000,000	28,941,600,000
	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare - Invest	10,000,000,000	9,965,783,038	34,216,962	10,000,000,000	9,965,783,038	34,216,962
	Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	7,200,000,000	6,790,494,653	409,505,347	7,200,000,000	6,790,494,653	409,505,347
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	23,493,000,000	14,944,050,244	8,548,949,756	23,493,000,000	14,944,050,244	8,548,949,756
	Công ty Cổ phần SPM (*)	168,150,000,000	168,150,000,000	-	168,150,000,000	168,150,000,000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

Trái phiếu chuyển đổi -  
Công ty Tài chính Cổ phần  
Sông Đà

	<u>10,000,000,000</u>	<u>4,200,000,000</u>	<u>5,800,000,000</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>6,700,000,000</u>	<u>3,300,000,000</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>339,251,570,000</u></b>	<b><u>253,131,803,618</u></b>	<b><u>86,119,766,382</u></b>	<b><u>339,251,570,000</u></b>	<b><u>256,503,003,618</u></b>	<b><u>82,748,566,382</u></b>

(\*) 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 năm 2015

<b>15. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>31/3/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
Công cụ dụng cụ	304,229,192	361,712,478
Chi phí trả trước khác	32,543,438	49,146,771
<b>Tổng cộng</b>	<b>336,772,630</b>	<b>410,859,249</b>
<b>16. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>31/3/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	76,726,606,541	86,406,274,236
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	20,951,783,613	35,054,791,138
<b>Tổng cộng</b>	<b>97,678,390,154</b>	<b>121,461,065,374</b>
<b>17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>31/3/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Người mua trả tiền trước	40,247,438,781	272,266,893,139
Các bên liên quan trả tiền trước		12,925,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>40,247,438,781</b>	<b>272,279,818,139</b>
<i>Trong đó</i>		
Dự án KĐT Nam An Khánh	26,669,016,291	65,754,097,396
Tiền thuê trả trước của khách hàng thuê văn phòng thuộc toà nhà HH3, KĐT Mỹ Đình - Mỹ Đình		193,380,600,481
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Đình	11,965,427,033	11,462,244,869
Các dự án khác	1,612,995,457	1,682,875,393
<b>18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>31/3/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	94,966,730,185
Thuế thu nhập doanh nghiệp	112,033,825,965	108,923,754,551
Thuế thu nhập cá nhân	10,054,138,721	9,562,972,014
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	167,726,530	167,726,530
<b>Tổng cộng</b>	<b>122,255,691,216</b>	<b>213,621,183,280</b>
<b>19. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>31/3/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay phải trả	497,127,229,328	445,165,067,414
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã ghi nhận cho dự án KĐT Nam An Khánh	575,578,032,202	575,578,032,202
Trích trước chi phí xây dựng	32,908,421,438	42,545,961,236
Trích trước phạt chậm nộp thuế	26,050,926,882	26,050,926,882
Trích trước chi phí bảo lãnh	49,500,000,000	49,500,000,000
Chi phí phải trả các bên liên quan	9,698,078,041	5,316,507,485
Chi phí phải trả khác	8,026,024,507	1,769,936,590
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,198,888,712,398</b>	<b>1,145,926,431,809</b>
<b>20. Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>31/3/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả khác cho các bên liên quan	645,832,680,807	651,787,278,307
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	148,562,910,000	148,562,910,000
Phải trả ngân sách thành phố (**)	13,084,244,056	13,084,244,056
Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (***)	24,000,000,000	24,000,000,000
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11,522,700,000	11,522,700,000
Tiền hợp tác đầu tư dự án KĐT Nam An Khánh	114,877,429,393	75,906,207,500
Tiền hợp tác đầu tư dự án KĐT Văn La - Văn Khê	164,458,852,200	159,001,852,200

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

Kinh phí công đoàn	800,084,257	866,271,078
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4,792,698,429	4,291,615,324
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,127,931,599,142</b>	<b>1,089,023,078,465</b>

(\*) Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-DHĐCD ngày 18 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức 20% bằng tiền là 198.083.880.000 đồng Việt Nam (Trong đó đã tạm ứng 5% cổ tức bằng tiền tương ứng: 49.520.970.000, đồng; Còn phải trả cổ tức 15% tương ứng số tiền: 148.562.910.000, đồng). Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-DHĐCD ngày 26/4/2015, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án thay đổi hình thức chi trả cổ tức còn lại của năm 2010 (Phát hành 14.586.291 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng/CP tương ứng với số Vốn điều lệ tăng thêm 148.562.910.000 đồng bằng cổ tức còn lại chưa chi năm 2010 cho cổ đông).

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

(\*\*\*) Đây là khoản tiền thanh toán cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí.

21. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	31/3/2015	01/01/2015
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng	228,514,187,450	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>228,514,187,450</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý I năm 2015**

**22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/3/2015		Trong kỳ		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	280,869,724,055	280,869,724,055			280,869,724,055	280,869,724,055
Vay ngắn hạn	17,420,228,644	17,420,228,644		1,445,538,799	18,865,767,443	18,865,767,443
Nợ dài hạn đến hạn trả	672,563,000,315	672,563,000,315			672,563,000,315	672,563,000,315
<b>Tổng cộng</b>	<b>970,852,953,014</b>	<b>970,852,953,014</b>	<b>-</b>	<b>1,445,538,799</b>	<b>972,298,491,813</b>	<b>972,298,491,813</b>

*Đơn vị tính: VNĐ*

**23. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/3/2015		Trong kỳ		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn NH TMCP Hàng Hải - CN Đống Đa	126,107,294,121	126,107,294,121			126,107,294,121	126,107,294,121
Vay dài hạn NH TMCP Việt Á	180,000,000,000	180,000,000,000			180,000,000,000	180,000,000,000
Nợ dài hạn khác	22,000,000,000	22,000,000,000			22,000,000,000	22,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>328,107,294,121</b>	<b>328,107,294,121</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>328,107,294,121</b>	<b>328,107,294,121</b>

*Đơn vị tính: VNĐ*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội  
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý I năm 2015

**24. Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

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

Vốn cổ phần đã phát hành	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	6	7	8
Số dư tại ngày 01/01/2014	1,000,000,000,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	652,367,829,071	101,015,806,512	(279,147,535,222)	1,631,873,642,498
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	151,036,233,127	151,036,233,127
- Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Trích các quỹ năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2014	1,000,000,000,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	652,367,829,071	101,015,806,512	(128,111,302,095)	1,782,909,875,625
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	11,026,616,829	11,026,616,829
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Trích các quỹ năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/3/2015	1,000,000,000,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	652,367,829,071	101,015,806,512	(117,084,685,266)	1,793,936,492,454

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

	31/3/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Vốn đầu tư của Tập đoàn Sông Đà	363,007,500,000	363,007,500,000
- Vốn đầu tư của các đối tượng khác	636,992,500,000	636,992,500,000
<b>Cộng</b>	<b>1,000,000,000,000</b>	<b>1,000,000,000,000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 958.060 cổ phiếu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

<b>24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Quý I năm 2015</b>	<b>Quý I năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Vốn góp đầu kỳ	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>1,000,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000,000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<b>24.4 Cổ phiếu</b>	<b>31/3/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100,000,000	100,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	100,000,000	100,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958,060	958,060
- Cổ phiếu phổ thông	958,060	958,060
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99,041,940	99,041,940
- Cổ phiếu phổ thông	99,041,940	99,041,940
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		
<b>24.5 Các quỹ của công ty</b>	<b>31/3/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Quỹ đầu tư phát triển	652,367,829,071	652,367,829,071
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	101,015,806,512	101,015,806,512
<b>Tổng cộng</b>	<u><b>753,383,635,583</b></u>	<u><b>753,383,635,583</b></u>
<b>25. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>		
<b>25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý I năm 2015</b>	<b>Quý I năm 2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>37,964,593,691</b>	<b>9,886,808,319</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	37,964,593,691	9,886,808,319
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	41,478,236
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>37,964,593,691</b></u>	<u><b>9,845,330,083</b></u>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	37,964,593,691	9,845,330,083
<b>25.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp</b>	<b>37,964,593,691</b>	<b>9,886,808,319</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí hạ tầng khu thấp tầng dự án Nam An Khánh	9,519,616,385	1,228,434,711
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5,107,447,643	5,905,322,677
<b>Tổng cộng</b>	<u><b>14,627,064,028</b></u>	<u><b>7,133,757,388</b></u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

25.3 Doanh thu hoạt động tài chính	Quý I năm 2015 VND	Quý I năm 2014 VND
Lãi tiền gửi	125,508,398	107,978,537
Cổ tức, lợi nhuận được chia	994,500,000	994,500,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,120,008,398</b>	<b>1,102,478,537</b>
25.4 Chi phí tài chính	Quý I năm 2015 VND	Quý I năm 2014 VND
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	3,371,200,000	(15,530,400,000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,371,200,000</b>	<b>(15,530,400,000)</b>
25.5 CP bán hàng và QLDN	Quý I năm 2015 VND	Quý I năm 2014 VND
Chi phí bán hàng	1,554,968,670	192,014,442
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,365,191,148	12,910,922,660
<b>Tổng cộng</b>	<b>6,920,159,818</b>	<b>13,102,937,102</b>
25.6 Thu nhập khác và chi phí khác	Quý I năm 2015 VND	Quý I năm 2014 VND
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	29,490,000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(29,490,000)</b>	<b>-</b>

**Giải trình biến động kết quả kinh doanh giữa quý 1/2015 so với cùng kỳ quý 1/2014:**

Trong quý 1/2015, Công ty tiếp tục hoàn thiện hạ tầng, đẩy mạnh triển khai kinh doanh tại dự án khu đô thị mới Nam An Khánh. Chính vì vậy, kết quả kinh doanh quý 1/2015 của SUDICO đạt lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm 2014.

**25.7 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

- Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý I năm 2015 VND	Quý I năm 2014 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3,110,071,414	-
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,110,071,414</b>	<b>-</b>

**26. Nghiệp vụ với các bên liên quan**

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

STT	Tên công ty	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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

4 Công ty CP 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 CP Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
12 Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Công ty liên kết
13 Tổng công ty Sông Đà	Cổ đông

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Cấp vốn chi lương	-
	Thanh toán tiền phí dịch vụ	300,000,000
Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân	Chuyển trả tiền vay	240,000,000
	Gán trừ tiền thuê văn phòng	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Nhận nợ phí quản lý vận hành	401,618,182
	Thanh toán tiền phí dịch vụ	399,377,500
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Cấp vốn chi lương, nộp BHXH	105,036,892
	Thanh toán thay cho nhà thầu	320,786,400
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cấp vốn chi lương	-
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	HĐ	700,000,000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cấp vốn chi lương	-
	Thanh toán phí quản lý, dịch vụ	2,000,000,000
Công ty Cổ phần dịch vụ Sudico	Phí quản lý theo hợp đồng	334,807,525
	Phí dịch vụ thu hộ	1,151,720,198
	Gán trừ công nợ, phí quản lý, dịch vụ	16,619,842,139
	Gán trừ tiền thuê văn phòng	552,763,200

*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 3 năm 2015 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính quý I kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2015, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2014: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

quan	Nội dung nghiệp vụ	31/3/2015 VND
<i>Các khoản phải thu khác</i>		
Tổng công ty Sông Đà	Tiền lãi vay	4,156,250,000
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Cho vay	17,188,888,000
	CCDC nhận từ Sàn GDBĐS	32,640,000
Công ty Cổ phần Sudico miền Trung	Cho vay	917,385,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Công nợ bàn giao	39,362,235,613
	Cho vay	5,569,925,670



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Công nợ bán giao	19,950,927,341
	Cho vay	10,179,418,708
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico	Cho vay	1,607,123,000
		<b>98,964,793,335</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Cho thuê kios	1,121,429,760
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Cho thuê kios	3,276,504,000
Công ty CP Đầu tư BDS và TM Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất đã có hạ tầng dự án KĐT Nam An Khánh	3,206,000,000
		<b>7,603,933,760</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Phí tư vấn + Phí bảo vệ mặt bằng	1,386,425,109
TT nghiên cứu PTCN xây dựng - Cty CP Sudico An Khánh		847,000,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí DV, QLVH tòa nhà Chống thấm căn hộ CT1	115,000,000
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	1,638,857,662
		<b>3,987,282,771</b>
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Phí ủy quyền	1,010,191,936
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	12,034,500,000
	Góp vốn hợp tác đầu tư	413,864,380,000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến	Quỹ khen thưởng phúc lợi	6,965,208,000
	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	1,600,000,000
	Vay	197,399,150,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng phúc lợi	508,800,000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Thanh toán hộ tiền sử dụng đất và thuế GTGT cho Công ty Sudico	2,945,143,000
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	3,146,100,000
	Chi phí trả hộ Công ty	1,500,000,000
	Phí dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư	2,215,200,000
	Các khoản khác	73,107,871
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi	500,000,000
Công ty CP Đầu tư BDS và TM Thăng Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi	66,700,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2,004,200,000
		<b>645,832,680,807</b>
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	12,172,415,810
	Thí công dự án Bắc đường Trần Hưng Đạo HB	
	Thí công dự án Nam An Khánh	97,799,760
	Thí công dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	70,257,669
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	2,670,522,291
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Thí công dự án Nam An Khánh	2,730,453,541
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thí công dự án Mỹ Đình - Mễ Trì, NAK	1,823,909,433
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh		1,386,425,109
		<b>20,951,783,613</b>
<b>Chi phí phải trả các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	7,164,456,514

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Thị công dự án Nam An Khánh	2.256.267,688
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thị công dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình 1, NAK	277.553,839
		<b>9,698,078,041</b>

**27. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

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

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

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 Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

**Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

- Độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 3 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014.

**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 giai đoạn tài chính quý I năm 2015 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. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính quý I năm 2015 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý I năm 2015

**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.

**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. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 3 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Hà Nội, ngày 14 tháng 5 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ  
KT TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Người lập

Nguyễn Thị Quỳnh

Kế toán trưởng

Trần Việt Dũng



Phạm Văn Việt