

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

**MỤC LỤC**

	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 46

## CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

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

---

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Trí Dũng	Chủ tịch
Ông Lại Việt Cường	Ủy viên
Ông Nguyễn Chí Uy	Ủy viên
Ông Trần Việt Sơn	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 24/04/2014)
Ông Hứa Vĩnh Cường	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19/09/2014)
Bà Trần Thị Nga	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 15/09/2014)
Ông Cao Châu Tuệ	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 19/09/2014)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Cao Châu Tuệ	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/07/2014)
	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22/07/2014)
Ông Nguyễn Trí Dũng	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/02/2014, miễn nhiệm ngày 22/07/2014)
	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24/02/2014)
Ông Trần Việt Sơn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/02/2014, miễn nhiệm ngày 21/04/2014)
	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lại Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hứa Vĩnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/05/2015)
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14/10/2014)
Ông Đặng Vũ Dương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/07/2014, miễn nhiệm ngày 04/06/2015)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.

---

**Cao Châu Tuệ**  
**Tổng Giám đốc**

*Ngày 08 tháng 06 năm 2015*

Số: 03.06/2015/BCKT-IFC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 06 năm 2015, từ trang 6 đến trang 46 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 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. 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 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 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tổng công nợ ngắn hạn vượt tổng tài sản ngắn hạn với số tiền là 1.779.874.291.939 đồng, đồng thời lỗ lũy kế của Công ty là 1.377.047.996.710 đồng và Vốn chủ sở hữu của Công ty bị âm với số tiền là 1.198.292.123.275 đồng. Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này. Do bản chất của sự việc, chúng tôi không thu thập được các bằng chứng kiểm toán hữu hiệu để đánh giá sự phù hợp của giả định hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về vấn đề này và ảnh hưởng của vấn đề này đến quá trình lập Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)**

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty chưa thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng đầy đủ cho khoản đầu tư dài hạn vào các công ty liên kết (trừ 04 công ty liên kết là Công ty CP Sông Đà 207, Công ty Công ty CP Sông Đà Bình Phước, Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long và Công ty CP Sông Đà 1). Chúng tôi chưa được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến các công ty liên kết, nên chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá giá trị cần lập dự phòng đầu tư dài hạn. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về vấn đề này và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề đã nêu tại đoạn "Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

---

**Khúc Đình Dũng**

**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0748-2013-072-01

*Thay mặt và đại diện cho*

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn  
Tài chính Quốc tế (IFC)**

*Hà Nội, Ngày 08 tháng 06 năm 2015*

---

**Nguyễn Nam Cường**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1950-2013-072-01

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU B 01 - DN  
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.341.063.081.592</b>	<b>2.963.636.331.043</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>4.778.015.946</b>	<b>28.845.925.687</b>
1. Tiền	111	V.1	4.778.015.946	28.845.925.687
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>1.970.570.227</b>	<b>14.978.227.917</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.970.570.227	14.978.227.917
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>948.524.620.533</b>	<b>943.129.851.639</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	259.687.716.435	241.648.515.255
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	543.201.151.198	567.602.952.591
3. Các khoản phải thu khác	135	V.5	226.841.462.214	177.572.263.882
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(81.205.709.314)	(43.693.880.089)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>1.894.513.481.780</b>	<b>1.406.015.741.290</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.894.513.481.780	1.406.015.741.290
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>491.276.393.106</b>	<b>570.666.584.510</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		355.523.615	174.485.158
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	490.920.869.491	570.492.099.352
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.889.968.005.598</b>	<b>2.859.561.225.995</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>34.191.100.000</b>	<b>79.521.100.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	218	V.8	34.191.100.000	79.521.100.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.080.260.316.999</b>	<b>1.922.392.487.755</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	140.167.227.995	185.632.994.503
- Nguyên giá	222		440.837.298.307	439.319.288.052
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(300.670.070.312)	(253.686.293.549)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	23.237.006.942	24.023.294.270
- Nguyên giá	228		27.779.380.858	27.779.380.858
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.542.373.916)	(3.756.086.588)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	916.856.082.062	1.712.736.198.982
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>755.653.301.141</b>	<b>820.683.561.099</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	176.863.656.221	176.863.656.221
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	474.817.786.917	481.722.750.503
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.14	201.369.314.375	206.559.314.375
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.15	(97.397.456.372)	(44.462.160.000)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.863.287.458</b>	<b>36.964.077.141</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	1.186.383.721	18.287.173.404
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	18.676.903.737	18.676.903.737
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.231.031.087.190</b>	<b>5.823.197.557.038</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU B 01 - DN  
 Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.429.323.210.465</b>	<b>6.025.054.906.238</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.120.937.373.531</b>	<b>4.456.961.258.482</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.18	2.514.777.978.544	1.732.301.364.827
2. Phải trả người bán	312	V.19	132.931.203.881	106.987.360.884
3. Người mua trả tiền trước	313	V.20	78.255.516.458	804.711.130.374
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.21	347.969.618.505	293.122.297.184
5. Phải trả người lao động	315		10.570.405.941	7.920.824.735
6. Chi phí phải trả	316	V.22	1.685.635.060.721	1.261.601.336.858
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	350.653.541.945	249.272.290.099
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		144.047.536	1.044.653.521
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.308.385.836.934</b>	<b>1.568.093.647.756</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.24	89.263.061.032	161.000.808.267
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.25	331.272.768.958	1.325.364.325.435
3. Doanh thu ghi nhận trước	338	V.26	887.850.006.944	81.728.514.054
<b>B. NGUỒN VỐN</b>	<b>400</b>		<b>(1.198.292.123.275)</b>	<b>(201.857.349.200)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.27</b>	<b>(1.198.292.123.275)</b>	<b>(201.857.349.200)</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.428.383.946	9.428.383.946
3. Quỹ dự phòng tài chính	418		19.327.489.489	19.327.489.489
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(1.377.047.996.710)	(380.613.222.635)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>5.231.031.087.190</b>	<b>5.823.197.557.038</b>

**Cao Châu Tuệ**  
**Tổng Giám đốc**  
 Ngày 08 tháng 06 năm 2015

**Nguyễn Đình Thuận**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Lan Hương**  
**Người lập biểu**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU B 02 - DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		382.083.851.228	184.191.923.106
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		93.770.185.091	55.824.902.080
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	288.313.666.137	128.367.021.026
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.014.973.563.684	342.114.412.280
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(726.659.897.547)	(213.747.391.254)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	19.622.806.372	1.478.588.134
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	150.224.811.007	26.783.354.457
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		86.671.753.782	8.486.506.181
8. Chi phí bán hàng	24		2.317.095.690	1.495.655.379
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		50.700.722.334	40.479.818.402
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(910.279.720.206)	(281.027.631.358)
11. Thu nhập khác	31		-	7.021.535.267
12. Chi phí khác	32		86.155.053.869	6.581.795.518
13. Lợi nhuận khác	40	VI.5	(86.155.053.869)	439.739.749
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(996.434.774.075)	(280.587.891.609)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(996.434.774.075)	(280.587.891.609)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	-	-

Cao Châu Tuệ  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 06 năm 2015

Nguyễn Đình Thuận  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU B 03 - DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2014	Năm 2013
<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	155.990.811.873	112.290.427.584
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(93.707.764.635)	(111.809.781.443)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(14.207.308.251)	(10.166.944.404)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(9.465.250.813)	(4.128.525.576)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	237.297.942.876	104.533.862.029
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(173.044.919.718)	(121.479.683.796)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>102.863.511.332</b>	<b>(30.760.645.606)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(73.681.817)	(1.826.976.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	22	-	61.627.262
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	354.291.806	235.013.169
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>2.280.609.989</b>	<b>(1.530.335.933)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	3.790.000.000	109.524.429.147
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(133.003.013.900)	(68.642.328.546)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(129.213.013.900)</b>	<b>40.882.100.601</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(24.068.892.579)</b>	<b>8.591.119.062</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>28.845.925.687</b>	<b>20.254.806.625</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	982.838	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4.778.015.946</b>	<b>28.845.925.687</b>

Cao Châu Tuệ  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 06 năm 2015

Nguyễn Đình Thuận  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Hương  
Người lập biểu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

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

**Đến ngày 31 tháng 12 năm 2014, cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long gồm:**

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

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN****Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tổng công nợ ngắn hạn vượt tổng tài sản ngắn hạn với số tiền là 1.779.874.291.939 đồng. Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Báo cáo tài chính kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

**Kỳ kế toán**

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

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Các ước tính kế toán**

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

**Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính***

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

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

***Công nợ tài chính***

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

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

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

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

Dự phòng phải thu và dự phòng nợ khó đòi trích lập dự phòng theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

**Hàng tồn kho**

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

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

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất là 50 năm.

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản đầu tư dài hạn*****Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

***Các khoản đầu tư dài hạn khác***

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

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

**Chi phí trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí dịch vụ tư vấn và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê văn phòng, chi phí thuê dịch vụ tư vấn thể hiện số tiền thuê đã được trả trước. Giá trị tiền trả trước được phân bổ vào Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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



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

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

**Chi phí đi vay**

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

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

**Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	188.693.753	206.821.857
Tiền gửi ngân hàng	4.589.322.193	28.639.103.830
<b>Cộng</b>	<b>4.778.015.946</b>	<b>28.845.925.687</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Cho vay ngắn hạn</b>	<b>1.970.570.227</b>	<b>2.962.799.309</b>
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	-	2.931.579.022
- Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	1.970.570.227	31.220.287
<b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>12.015.428.608</b>
Công ty TNHH Eo Biển Xanh	-	12.015.428.608
<b>Cộng</b>	<b>1.970.570.227</b>	<b>14.978.227.917</b>

**3. Phải thu khách hàng**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh doanh Bất động sản	41.490.750.004	76.150.490.918
Hoạt động xây lắp	478.143.682	1.035.183.682
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	180.948.822.749	164.462.840.655
Chuyển nhượng cổ phần	36.770.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>259.687.716.435</b>	<b>241.648.515.255</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh doanh Bất động sản	401.781.838.603	490.743.454.647
Hoạt động xây lắp	16.148.051.554	18.137.709.270
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.879.261.041	32.449.788.674
Hoạt động khác	26.392.000.000	26.272.000.000
<b>Cộng</b>	<b>543.201.151.198</b>	<b>567.602.952.591</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**5. Các khoản phải thu khác**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Góp vốn tại dự án An Sinh và Tân Kiểng	59.230.366.356	66.284.340.356
Chi hộ tiền mua máy khoan cọc nhồi	21.000.000.000	21.000.000.000
Chi hộ Chi phí dự án Trương Đình Hội	-	5.152.800.000
Chi hộ tiền khối lượng khoan dự án Uhotel Huế	-	2.726.971.417
Tiền lãi cho vay ngắn hạn	764.591.306	1.276.862.040
Tiền cổ tức phải thu	7.314.766.667	1.400.000.000
Phải thu cá nhân ứng tiền phục vụ dự án đã nghỉ việc	34.959.101.000	34.959.101.000
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng DA bờ trái Sông Đà	41.314.000.000	-
Các đối tượng khác	62.258.636.885	44.772.189.069
<b>Cộng</b>	<b>226.841.462.214</b>	<b>177.572.263.882</b>

**6. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	16.458.542.819	16.286.943.749
Công cụ, dụng cụ	2.114.458.881	2.114.458.881
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.873.339.445.701	1.385.013.304.281
Thành phẩm	1.654.592.866	1.654.592.866
Hàng hóa	361.094.284	361.094.284
Hàng gửi đi bán	585.347.229	585.347.229
<b>Cộng</b>	<b>1.894.513.481.780</b>	<b>1.406.015.741.290</b>

**7. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng	490.920.869.491	566.492.099.352
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>490.920.869.491</b>	<b>570.492.099.352</b>

**8. Phải thu dài hạn khác**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản ký quỹ để thực hiện:</b>		
Dự án An Viên	1.511.100.000	-
Dự án Khách sạn Phú Yên	-	841.100.000
Dự án Cồn Tân Lập Nha Trang	29.000.000.000	75.000.000.000
Dự án D27 Nguyễn Phong Sắc - Cầu Giấy	3.680.000.000	3.680.000.000
<b>Cộng</b>	<b>34.191.100.000</b>	<b>79.521.100.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại 01/01/2014	4.851.501.423	419.567.507.465	5.963.085.403	658.849.365	8.278.344.396	439.319.288.052
Mua trong năm	-	-	1.518.010.255	-	-	1.518.010.255
<b>Tại 31/12/2014</b>	<b>4.851.501.423</b>	<b>419.567.507.465</b>	<b>7.481.095.658</b>	<b>658.849.365</b>	<b>8.278.344.396</b>	<b>440.837.298.307</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại 01/01/2014	2.095.053.712	244.734.159.570	1.763.303.326	564.438.341	4.529.338.600	253.686.293.549
Khấu hao trong năm	946.914.634	44.381.811.812	1.586.726.521	68.323.796	-	46.983.776.763
Phân loại lại tài sản		(3.749.005.796)			3.749.005.796	-
<b>Tại 31/12/2014</b>	<b>3.041.968.346</b>	<b>285.366.965.586</b>	<b>3.350.029.847</b>	<b>632.762.137</b>	<b>8.278.344.396</b>	<b>300.670.070.312</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2014	<b>2.756.447.711</b>	<b>174.833.347.895</b>	<b>4.199.782.077</b>	<b>94.411.024</b>	<b>3.749.005.796</b>	<b>185.632.994.503</b>
Tại 31/12/2014	<b>1.809.533.077</b>	<b>134.200.541.879</b>	<b>4.131.065.811</b>	<b>26.087.228</b>	<b>-</b>	<b>140.167.227.995</b>

Giá trị còn lại của máy móc, thiết bị tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 136.080.170.428 đồng (01 tháng 01 năm 2014: 173.794.257.010 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 10.198.152.911 đồng (01 tháng 01 năm 2014 là: 9.483.407.143 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**10. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại 01/01/2014	21.114.000.000	6.552.132.038	113.248.820	27.779.380.858
<b>Tại 31/12/2014</b>	<b>21.114.000.000</b>	<b>6.552.132.038</b>	<b>113.248.820</b>	<b>27.779.380.858</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại 01/01/2014	2.356.267.232	1.286.570.536	113.248.820	3.756.086.588
Khấu hao trong năm	472.870.848	313.416.480	-	786.287.328
<b>Tại 31/12/2014</b>	<b>2.829.138.080</b>	<b>1.599.987.016</b>	<b>113.248.820</b>	<b>4.542.373.916</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2014	<b>18.757.732.768</b>	<b>5.265.561.502</b>	-	<b>24.023.294.270</b>
Tại 31/12/2014	<b>18.284.861.920</b>	<b>4.952.145.022</b>	-	<b>23.237.006.942</b>

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>Đầu tư thực hiện các dự án</b>	<b>916.306.548.125</b>	<b>1.712.440.726.482</b>
- Dự án Khu đô thị biển An Viên, Nha Trang	360.307.669.552	352.180.692.834
- Dự án Khách sạn 5 sao - Huế	-	305.222.786.797
- Dự án Chung cư Tân Kiểng, TPHCM	19.926.274.219	287.784.266.116
- Dự án Chung cư cao cấp Sao Mai, TPHCM	32.289.341.526	177.487.684.624
- Dự án 353/8 Đường Nguyễn Trọng Tuyển	146.767.025.650	133.109.348.104
- Dự án Phú Xuân - Nhà Bè, TPHCM	116.766.901.097	113.198.783.597
- Dự án Đường Nguyễn Bình, TPHCM	96.241.298.543	96.239.198.543
- Dự án Cồn Tân Lập, Nha Trang	97.023.571.554	89.867.737.846
- Dự án Khu công nghiệp bờ trái Hòa Bình	-	77.086.755.042
- Dự án Biệt thự Làng Châu Âu, Lâm Đồng	-	35.028.460.107
- Dự án Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, Hòa Bình	30.107.031.743	28.593.229.193
- Dự án Khu dân cư số 1 Đà Lạt, Lâm Đồng	10.828.751.600	9.229.606.218
- Dự án Khu đô thị Phú Lãm, Hà Đông	4.109.554.030	4.109.554.030
- Dự án D27 Nguyễn Phong Sắc, Hà Nội	1.939.128.611	1.854.169.733
- Dự án Khách sạn Phú Yên	-	1.448.453.698
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>295.472.500</b>	<b>295.472.500</b>
- Trụ sở Công ty	295.472.500	295.472.500
<b>Sửa chữa tài sản cố định</b>	<b>254.061.437</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>916.856.082.062</b>	<b>1.712.736.198.982</b>

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

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

**12. Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp
Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long	1.100.000	11.000.000.000	1.100.000	11.000.000.000
Công ty Tư vấn Franken Nguyễn	131.366	1.313.656.221	131.366	1.313.656.221
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	5.355.000	53.550.000.000	5.355.000	53.550.000.000
Công ty CP 353	1.500.000	111.000.000.000	1.500.000	111.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>176.863.656.221</b>		<b>176.863.656.221</b>

Thông tin chi tiết về các công ty con:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long	Hà Nội	93,22%	55,00%	Hoạt động trong lĩnh vực truyền thông
2	Công ty Tư vấn Franken Nguyễn	Hà Nội	48,85%	51,00%	Tư vấn, Xây dựng các công trình dân dụng
3	Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn	Hồ Chí Minh	75,31%	51,00%	Kinh doanh BĐS; Xây dựng các công trình dân dụng
4	Công ty Cổ phần 353	Hồ Chí Minh	60,00%	60,00%	Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	1.400.000	14.000.000.000	1.400.000	14.000.000.000
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	3.982.000	45.077.036.414	4.086.200	51.982.000.000
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	1.220.000	12.200.000.000	1.220.000	12.200.000.000
Công ty CP Sông Đà 207	2.400.000	31.700.000.000	2.400.000	31.700.000.000
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	4.432.000	44.320.000.000	4.432.000	44.320.000.000
Công ty Kinh doanh TMDV Thăng Long	60.000	600.000.000	60.000	600.000.000
Công ty CP Sông Đà 1	1.914.200	22.970.500.000	1.914.200	22.970.500.000
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	6.000.000	60.000.000.000	6.000.000	60.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	2.100.000	21.000.000.000	2.100.000	21.000.000.000
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	1.102.500	181.850.250.503	1.102.500	181.850.250.503
Công ty CP Khoáng sản Thăng Long	110.000	1.100.000.000	110.000	1.100.000.000
<b>Cộng</b>		<b>474.817.786.917</b>		<b>481.722.750.503</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****13. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (Tiếp theo)**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết:

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty CP Sông Đà Bình Phước	Bình Phước	20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	Nha Trang	21,35%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Hà Nội	40,00%	40,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	Hà Nội	24,47%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Sông Đà 207	Hà Nội	21,82%	21,82%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Sông Đà Việt Hà	Hà Nội	20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	Hà Nội	86,29%	35,46%	Xây lắp và sản xuất vật liệu xây dựng
8	Công ty Kinh doanh TM Dịch vụ Thăng Long	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Sông Đà 1	Hà Nội	38,28%	38,28%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
10	Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
11	Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	Hà Nội	20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
12	Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	Hải Phòng	49,72%	49,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
13	Công ty CP Khoáng sản Thăng Long	Hà Nội	10,02%	40,00%	Xây lắp và sản xuất vật liệu



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**14. Đầu tư dài hạn khác**

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp	Số lượng cổ phần	Giá trị vốn góp
<b>Đầu tư cổ phiếu</b>				
- Công ty Du lịch Thương mại Thuận Phú	600.000	7.128.000.000	600.000	7.128.000.000
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long M	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong	150.000	1.500.000.000	150.000	1.500.000.000
- Công ty Tài Chính CP Sông Đà	113.000	1.132.100.863	113.000	1.132.100.863
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>				
- Công ty CP Sông Đà Nha Trang	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
- Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	-	133.001.338.512	-	136.191.338.512
- Nguyễn Chí Uy	-	3.607.875.000	-	5.607.875.000
<b>Cộng</b>		<b>201.369.314.375</b>		<b>206.559.314.375</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ THĂNG LONG**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****15. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng cổ phần	Trích lập dự phòng	Số lượng cổ phần	Trích lập dự phòng
Công ty CP Sông Đà 207	2.400.000	(27.380.000.000)	2.400.000	(26.660.000.000)
Công ty CP Sông Đà 1	1.914.200	(17.227.900.000)	1.914.200	(17.802.160.000)
Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long	1.100.000	(11.000.000.000)	-	-
Công ty Tư vấn Franken Nguyễn	131.366	(1.313.656.221)	-	-
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	5.355.000	(5.475.900.151)	-	-
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	1.400.000	(14.000.000.000)	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	2.100.000	(21.000.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>		<b>(97.397.456.372)</b>		<b>(44.462.160.000)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**16. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn	358.146.723	2.916.841.934
Mỏ đá Đam Bri	453.983.624	593.933.625
Chi phí trả trước dài hạn khác	374.253.374	14.776.397.845
<b>Cộng</b>	<b>1.186.383.721</b>	<b>18.287.173.404</b>

**17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	18.676.903.737	18.676.903.737
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>18.676.903.737</b>	<b>18.676.903.737</b>

**18. Vay và nợ ngắn hạn**

		<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay các tổ chức tín dụng</b>			
- Ngân hàng NN&PTNN Bắc Hà Nội	(i)	35.292.643.244	39.292.643.244
- Ngân hàng VPBank Hồ Chí Minh	(ii)	12.315.000.000	12.315.000.000
- Ngân hàng BIDV - CN Thanh Xuân		-	48.358.914.961
- Ngân hàng TMCP ACB - CN Lâm Đồng		-	2.000.000.000
<b>Vay tổ chức, cá nhân khác</b>			
- Công ty CP Địa ốc Đất vàng Việt	(iii)	15.971.000.000	15.951.000.000
- Công ty CP Sông Đà Việt Hà	(iv)	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh & XD 126	(v)	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty CP Xây dựng công nghiệp Descon	(vi)	200.790.000	200.790.000
- Công ty CP DK		150.000.000	200.000.000
- Vay cá nhân	(vii)	47.551.176.870	122.652.472.658
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh V.25)</b>		<b>2.391.297.368.430</b>	<b>1.479.330.543.964</b>
<b>Cộng</b>		<b>2.514.777.978.544</b>	<b>1.732.301.364.827</b>

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

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Bắc Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 1440-LAV-201200111 ngày 22 tháng 9 năm 2011, với tổng hạn mức tín dụng được cấp là 45.000.000.000 đồng, nhằm bổ sung vay vốn lưu động phục vụ hoạt động xây lắp và hoạt động khác. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất thả nổi 3 tháng điều chỉnh 1 lần vào ngày đầu tiên mỗi quý, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Đây là khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phần của Công ty Cổ phần Sông Đà Bình Phước, Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long, Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang và máy móc thiết bị.

Theo Phụ lục hợp đồng số 01/1440-LAV-201200111/PLHĐ ngày 20 tháng 06 năm 2012 về gia hạn 39.300.000.000 đồng như sau: 30.200.000.000 đồng thời hạn trả đến ngày 13 tháng 10 năm 2013; 7.400.000.000 đồng thời hạn trả đến 15 tháng 11 năm 2013 và 1.700.000.000 đồng gia hạn trả đến ngày 25 tháng 12 năm 2013. Lãi suất quá hạn áp dụng cho khoản vay là bằng 105% lãi suất trong hạn.

- (ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số N0110127-KD ngày 20 tháng 9 năm 2011, với số tiền vay là 13 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh xây dựng công trình. Khoản vay có thời hạn 12 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, với lãi suất vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 21%/năm. Trong trường hợp thời hạn vay không quá 03 tháng thì mức lãi suất cho vay nêu trên là cố định, ngược lại, khoản vay sẽ có lãi suất thay đổi định kỳ 3 tháng/lần theo thông báo cụ thể của Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 353/8 Nguyễn Trọng Tuyển, phường 01, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

- (iii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Vàng Việt bao gồm:

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**18. Vay và nợ ngắn hạn (Tiếp theo)**

**Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn như sau:**

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

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

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

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

**19. Phải trả người bán**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh doanh Bất động sản	28.141.574.562	69.225.659.321
Hoạt động xây lắp	17.366.097.370	11.426.423.317
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	82.423.531.949	21.335.278.246
Các đối tượng khác	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>132.931.203.881</b>	<b>106.987.360.884</b>

**20. Người mua trả tiền trước**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh doanh Bất động sản	-	721.746.520.337
Hoạt động xây lắp	68.212.414.902	62.249.694.529
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.043.101.556	714.915.508
Các đối tượng khác	2.000.000.000	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>78.255.516.458</b>	<b>804.711.130.374</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	146.844.255.436	150.078.159.244
Thuế xuất, nhập khẩu	-	719.671.977
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.335.534.608	36.335.534.608
Tiền thuê đất	3.040.559.197	27.047.639
Thuế thu nhập cá nhân	3.545.120.192	3.526.673.582
Thuế khác	159.204.149.072	102.435.210.134
<b>Cộng</b>	<b>347.969.618.505</b>	<b>293.122.297.184</b>

**22. Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	1.624.850.872.229	1.199.325.890.544
Chi phí dự án, công trình	60.490.886.766	60.827.769.588
Chi phí khác	293.301.726	1.447.676.726
<b>Cộng</b>	<b>1.685.635.060.721</b>	<b>1.261.601.336.858</b>

**23. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh phí công đoàn	1.435.585.501	2.099.956.059
Bảo hiểm xã hội	8.424.117.401	5.474.162.488
Bảo hiểm y tế	46.024	46.022
Bảo hiểm thất nghiệp	59.532.850	454.860.084
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	400.000.000	400.000.000
Các khoản phải trả khác	340.334.260.169	240.843.265.446
- Tiền đặt cọc và tiền hợp tác đầu tư các Dự án	136.088.017.076	132.503.000.000
- Khoản vay chưa có hợp đồng	93.720.699.641	13.318.770.781
- Phải trả liên quan đến việc thanh lý các hợp đồng mua bán	50.620.434.024	23.866.739.413
- Tiền bán CP thu hộ	6.538.000.000	10.138.000.000
- Các khoản thu hộ khác	-	7.433.488.171
- Thù lao Hội đồng quản trị	796.800.000	796.800.000
- Tiền CBCNV đóng góp ủng hộ các quỹ	569.334.382	599.234.382
- Các khoản phải trả khác	52.000.975.046	52.187.232.699
<b>Cộng</b>	<b>350.653.541.945</b>	<b>249.272.290.099</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**24. Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền đặt cọc và tiền hợp tác đầu tư các Dự án	89.263.061.032	161.000.808.267
<b>Cộng</b>	<b>89.263.061.032</b>	<b>161.000.808.267</b>

**25. Vay và nợ dài hạn**

		<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay các tổ chức tín dụng</b>		<b>1.199.485.060.890</b>	<b>1.183.143.045.682</b>
- Công ty Tài chính CP Sông Đà	(i)	450.000.000.000	450.000.000.000
- Ngân hàng TMCP An Bình	(ii)	214.120.000.000	214.120.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh - CN Hồ Gươm	(iii)	24.980.000.000	25.000.000.000
- Ngân hàng Quân Đội - CN Mỹ Đình	(iv)	288.911.489.649	358.278.187.049
- Công ty Tài chính CP Điện Lực	(v)	110.609.554.719	110.609.554.719
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	(vi)	21.883.728.046	23.209.803.914
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bến Nghé		-	1.925.500.000
- Ngân hàng BIDV - CN Thanh Xuân	(vii)	88.980.288.476	-
<b>Vay tổ tức, các nhân khác</b>		<b>123.554.532.753</b>	<b>142.221.279.753</b>
- Vay vốn các cá nhân	(viii)	123.554.532.753	142.221.279.753
<b>Trái phiếu công ty</b>	(ix)	<b>1.399.530.543.745</b>	<b>1.479.330.543.964</b>
<b>Cộng</b>		<b>2.722.570.137.388</b>	<b>2.804.694.869.399</b>
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (Được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)		2.391.297.368.430	1.479.330.543.964
<b>Cộng các khoản vay dài hạn</b>		<b>331.272.768.958</b>	<b>1.325.364.325.435</b>

**Chi tiết các hợp đồng vay dài hạn như sau:**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****25. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)****Chi tiết các hợp đồng vay dài hạn như sau:**

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

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

(ii) Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/11/HDHM/II.10 ngày 01 tháng 7 năm 2011 với dư nợ tối đa tại mọi thời điểm vay là 230 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động để thi công dự án Usilk City. Khoản vay đã được gia hạn theo Thông báo gia hạn nợ ngày 16 tháng 09 năm 2013 của Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội chi tiết cho từng Giấy nhận nợ. Theo đó, thời hạn trả nợ gốc vay gần nhất là ngày 16 tháng 10 năm 2015, thời gian trả nợ gốc vay cuối cùng là ngày 10 tháng 11 năm 2016. Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ và trả lãi vào ngày đáo hạn của khoản vay. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai (tòa nhà 104 - CT1 thuộc dự án Usilk City).

(iii) Đối tượng cho vay thay đổi theo Thông báo thay đổi số tài khoản tiền gửi thanh toán này 01/04/2014, theo đó đối tượng cho vay mới là Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm do ngân hàng TMCP Đại Á đã sáp nhập vào ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh. Theo đó, khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số CK 10/0088/TPHN với Ngân hàng TMCP Đại Á – Chi nhánh Hà Nội ngày 25 tháng 8 năm 2010 với thời hạn vay là 18 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo thông báo của Ngân hàng. Khoản vay trên được dùng để thanh toán các chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cho các toà nhà 101, 102, 103 cụm CT1 Dự Án Usilk city tại Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng là 30 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai tại cụm CT1 -101,102,103 dự án Usilk City, Khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội; Quyền thu từ các hợp đồng bán căn hộ và sản thương mại cụm CT1-101,102,103 dự án Usilk City(tài sản thế chấp này chung với hai tổ chức tín dụng là Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực) và thế chấp dây chuyền sản xuất nhôm của bên thứ 3.

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****25. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)****Chi tiết các hợp đồng vay dài hạn như sau:**

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

Hợp đồng này đã được sửa đổi theo văn bản sửa đổi số 9.09.011.462999.TD/PL02 ngày 25/2/2014, theo đó Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình gia hạn nợ cho món vay 1.000.000 VND đến ngày 01/01/2016. Lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn cuối cùng của khoản vay. Tài sản thế chấp là dự án U Hotel tại số 14, 16, 18 đường Lý Thường Kiệt, thành phố Huế đã chuyển nhượng.

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

Hợp đồng này đã được sửa đổi theo văn bản sửa đổi số 287.10.011.462999.TD/PL02 ngày 25/2/2014 và 106.10.011.462999.TD/PL03 ngày 25/02/2014, theo đó Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình gia hạn nợ cho món vay 2.261.795 USD đến ngày 01/01/2016. Lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn cuối cùng của khoản vay.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 107.10.011.462999.TD ngày 23 tháng 6 năm 2010, với giá trị dư nợ tối đa tại mọi thời điểm vay là 350 tỷ, nhằm bổ sung vốn để thực hiện việc thanh toán các chi phí xây lắp công trình CT2 – 105 dự án Usilk City, khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại khu đất CT2 -105 dự án Usilk city bao gồm; toàn bộ doanh thu/quyền đòi nợ phát sinh, quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm trong quá trình thi công.

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

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

Hợp đồng tín dụng số 0029/2009/HĐTD-TH-DN/TCĐL ngày 02 tháng 09 năm 2009 với số tiền vay là 75.910.000.000 đồng, nhằm thanh toán các chi phí nhập khẩu máy, thiết bị cho dự án. Khoản vay có thời hạn là 60 tháng, tính từ thời điểm giải ngân đầu tiên trên các khế ước nhận nợ, lãi suất vay điều chỉnh 3 tháng/lần, theo thông báo cụ thể của Công ty tài chính Cổ phần Điện Lực. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay;

Hợp đồng vay được sửa đổi theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 0029-04/2009/PLHĐTD-TH-DN/TCĐL ngày 24/3/2014, theo đó Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực gia hạn nợ cho các món vay có tổng giá trị 37.322.144.490 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****25. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)**

Hợp đồng tín dụng số 52/2009/HĐTD-TH-DN/TCĐL với doanh số cho vay là 1.200 tỷ đồng, dư nợ tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng nhằm thanh toán các chi phí xây lắp và thiết bị, chi phí xây dựng cơ bản khác của cụm CT1 thuộc dự án Usilk City, khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Thời hạn cho vay được quy định cụ thể trong từng kế ước nhận nợ, nhưng không quá 18 tháng, với lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng lần nhận nợ và lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần. Khoản vay được đảm bảo bằng: Tài sản hình thành trong tương lai tại cụm CT1 - 101,102,103 dự án Usilk City – Khu đô thị Văn Khê – Hà Đông – Hà Nội; Quyền thu từ các hợp đồng bán căn hộ, sàn thương mại cụm CT1-101,102,103 dự án Usilk City (tài sản thế chấp này chung với hai tổ chức tín dụng là Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hồ Gươm).

Hợp đồng vay được sửa đổi theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 52-04/2009/PLHĐTD-TH-DN/TCĐL ngày 24/3/2014, theo đó Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực gia hạn nợ cho các món vay có tổng giá trị 73,3 tỷ đồng.

(vi) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 2160/HĐTD/TH-PN/TCB Hà Tây ngày 23 tháng 9 năm 2010 với số tiền vay là 3.801.000 EUR (nhận nợ bằng Việt Nam đồng), nhằm thanh toán tiền máy móc thiết bị. Thời hạn vay là 60 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, với lãi suất vay từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 30 tháng 09 năm 2010 là 14%/năm, và điều chỉnh 3 tháng 1 lần vào các ngày 2/1, 1/4, 1/7, 1/10. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ khoản vay.

(vii) Vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng số 01/2012/HĐTD ngày 22 tháng 10 năm 2012, với doanh số cho vay tối đa là 300 tỷ đồng, dư nợ tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá 150 tỷ đồng và không quá 50% dòng tiền còn được thu của 3 tòa nhà 101, 102, 103 cụm CT1 thuộc dự án Usilk City. Khoản vay dùng để thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc tiếp tục hoàn thiện tòa nhà 101, 102, 103 cụm CT1 dự án Usilk City, khu đô thị mới Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, lãi suất theo quy định của Ngân hàng và trả lãi định kỳ vào ngày 25 của tháng. Khoản vay có tài sản đảm bảo là tài sản hình thành trong tương lai tại cụm CT1 -101,102,103 dự án Usilk City - Khu đô thị Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội; Quyền thu từ các hợp đồng mua bán căn hộ và sàn thương mại cụm CT1-101,102,103 dự án Usilk City (tài sản thế chấp này chung với hai tổ chức tín dụng là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm và Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực.

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

(viii) Khoản vay từ các cá nhân với lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và không có tài sản đảm bảo, nhằm phục vụ các dự án Văn Khê mở rộng và khách sạn Dragon Pia Nha Trang. Trong hợp đồng vay nêu rõ người cho vay sẽ được quyền mua căn hộ tại khu đô thị Usilk City hoặc nhận tiền lãi tại thời điểm đáo hạn của hợp đồng vay.

(ix) Trái phiếu phát hành với thời hạn 36 tháng, lãi suất điều chỉnh 1 năm 1 lần. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, tổng giá trị trái phiếu đã đáo hạn là 1.399.530.543.745 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**26. Doanh thu ghi nhận trước**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Văn Khê mở rộng - Usilk City	828.983.617.611	9.894.383.853
Dự án Văn Khê cũ	58.866.389.333	71.834.130.201
<b>Cộng</b>	<b>887.850.006.944</b>	<b>81.728.514.054</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****27. Vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư chủ sở hữu VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Số dư tại 01/01/2013</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>9.428.383.946</b>	<b>19.327.489.489</b>	<b>(100.025.331.026)</b>	<b>78.730.542.409</b>
Lỗi trong năm	-	-	-	(280.587.891.609)	(280.587.891.609)
<b>Số dư tại 31/12/2013</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>9.428.383.946</b>	<b>19.327.489.489</b>	<b>(380.613.222.635)</b>	<b>(201.857.349.200)</b>
Lỗi trong năm	-	-	-	(996.434.774.075)	(996.434.774.075)
<b>Số dư tại 31/12/2014</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>9.428.383.946</b>	<b>19.327.489.489</b>	<b>(1.377.047.996.710)</b>	<b>(1.198.292.123.275)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**28. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

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

Công ty có trụ sở đặt tại Khu đô thị mới Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Đồng thời, Công ty có một Chi nhánh tại Hồ Chí Minh, một Chi nhánh tại Hòa Bình, một Chi nhánh tại Đà Lạt và một Chi nhánh tại Nha Trang. Tuy nhiên, doanh thu tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hòa Bình, Đà Lạt và Nha Trang chỉ chiếm 1.59% doanh thu phát sinh trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28- Báo cáo bộ phận.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**28. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014**

	<b>Bất động sản VND</b>	<b>Xây dựng VND</b>	<b>Bán hàng hóa VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Tài sản</b>						
Tài sản bộ phận	3.910.065.403.636	46.743.043.998	287.772.204.370	195.805.187.981	(286.834.489.101)	4.153.551.350.884
Tài sản không phân bổ						1.077.479.736.306
<b>Tổng tài sản</b>						<b>5.231.031.087.190</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
Nợ phải trả bộ phận	5.975.414.138.180	85.578.512.272	83.032.234.697	9.359.898.808	(286.834.489.101)	5.866.550.294.856
Nợ phải trả không phân bổ						562.772.915.609
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>6.429.323.210.465</b>

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2014**

	<b>Bất động sản VND</b>	<b>Xây dựng VND</b>	<b>Bán hàng hóa VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Tài sản</b>						
Tài sản bộ phận	4.709.275.184.599	49.289.741.714	210.729.072.180	195.805.187.981	(453.034.033.353)	4.712.065.153.121
Tài sản không phân bổ						1.111.132.403.917
<b>Tổng tài sản</b>						<b>5.823.197.557.038</b>
<b>Nợ phải trả</b>						
Nợ phải trả bộ phận	5.960.691.289.578	73.676.117.846	22.008.896.502	1.966.797.252	(453.034.033.353)	5.605.309.067.825
Nợ phải trả không phân bổ						419.745.838.413
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>6.025.054.906.238</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**28. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

**Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

	<b>Bất động sản VND</b>	<b>Xây dựng VND</b>	<b>Bán hàng hóa VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	157.507.620.515	69.502.540.332	15.483.644.413	45.819.860.877	-	288.313.666.137
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>157.507.620.515</b>	<b>69.502.540.332</b>	<b>15.483.644.413</b>	<b>45.819.860.877</b>	<b>-</b>	<b>288.313.666.137</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	842.685.187.732	98.412.323.808	13.684.707.766	60.191.344.378		1.014.973.563.684
<b>Kết quả hoạt động kinh</b>						-
Kết quả kinh doanh bộ phận	(685.177.567.217)	(28.909.783.476)	1.798.936.647	(14.371.483.501)		(726.659.897.547)
Chi phí không phân bổ						53.017.818.024
Lợi nhuận từ hoạt động kinh						(779.677.715.571)
Doanh thu từ các khoản đầu tư						15.079.706.372
Lợi nhuận khác						(86.155.053.869)
Chi phí tài chính						150.224.811.007
Lợi nhuận trước thuế						(996.434.774.075)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>						<b>(996.434.774.075)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**28. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

**Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**

	<b>Bất động sản VND</b>	<b>Xây dựng VND</b>	<b>Bán hàng hóa VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Doanh thu</b>						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài						128.367.021.026
	42.778.916.143	56.237.489.039	22.708.353.526	6.642.262.318	-	
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>42.778.916.143</b>	<b>56.237.489.039</b>	<b>22.708.353.526</b>	<b>6.642.262.318</b>	<b>-</b>	<b>128.367.021.026</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	256.733.363.972	55.606.743.128	24.331.655.495	5.442.649.685		342.114.412.280
<b>Kết quả hoạt động kinh</b>						
Kết quả kinh doanh bộ phận	(213.954.447.829)	630.745.911	(1.623.301.969)	1.199.612.633		(213.747.391.254)
Chi phí không phân bổ						41.975.473.781
Lợi nhuận từ hoạt động kinh						(255.722.865.035)
Doanh thu từ các khoản đầu tư						1.478.588.134
Lợi nhuận khác						439.739.749
Chi phí tài chính						26.783.354.457
Lợi nhuận trước thuế						(280.587.891.609)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>						<b>(280.587.891.609)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

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

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>Trong đó:</b>		
- Doanh thu bán hàng hóa	15.483.644.413	22.708.353.526
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.819.860.877	6.642.262.318
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	251.277.805.606	98.603.818.223
- Doanh thu hoạt động xây lắp	69.502.540.332	56.237.489.039
<b>Cộng</b>	<b>382.083.851.228</b>	<b>184.191.923.106</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>	<b>93.770.185.091</b>	<b>55.824.902.080</b>
- Giảm giá hàng bán	2.393.527.600	-
- Hàng bán bị trả lại	91.376.657.491	55.824.902.080
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>288.313.666.137</b>	<b>128.367.021.026</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn bán hàng hóa	13.684.707.766	24.331.655.495
Giá vốn cung cấp dịch vụ	60.191.344.378	5.442.649.685
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	842.685.187.732	256.733.363.972
Giá vốn hoạt động xây lắp	98.412.323.808	55.606.743.128
<b>Cộng</b>	<b>1.014.973.563.684</b>	<b>342.114.412.280</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	566.940.314	1.478.588.134
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	4.543.100.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	160.014.846	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	234.572.202	-
Doanh thu tài chính khác	14.118.179.010	-
<b>Cộng</b>	<b>19.622.806.372</b>	<b>1.478.588.134</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

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

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí lãi vay	86.671.753.782	8.486.506.181
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.879.676.125	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	611.247.461
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	52.789.556.372	17.423.093.333
Chi phí tài chính khác	8.883.824.728	262.507.482
<b>Cộng</b>	<b>150.224.811.007</b>	<b>26.783.354.457</b>

**5. Lợi nhuận khác**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản	-	4.014.975.503
Thu nhập khác từ xử lý công nợ	-	2.243.620.728
Thu từ nhận bồi thường, đền bù	-	447.555.337
Các khoản thu khác	-	315.383.699
Thu nhập khác	-	7.021.535.267
Giá trị còn lại của tài sản đã thanh lý	-	3.430.853.729
Giá trị tài sản không phục vụ hoạt động SXKD	16.998.469.716	-
Chi phí đầu tư dự án bị hủy	2.592.778.066	-
Các khoản phạt chậm nộp	55.919.417.039	2.363.138.968
Phạt vi phạm hợp đồng	9.500.000.000	-
Các khoản chi khác	1.144.389.048	787.802.821
Chi phí khác	86.155.053.869	6.581.795.518
<b>Lợi nhuận từ hoạt động khác</b>	<b>(86.155.053.869)</b>	<b>439.739.749</b>

**6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 “Lãi cơ bản trên cổ phiếu”, Công ty đồng thời lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chi phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.111.269.457	32.622.315.572
Chi phí nhân công	16.856.889.457	8.545.382.553
Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.770.064.091	46.155.967.606
Chi phí dịch vụ mua ngoài	119.725.289.449	203.034.102.513
Chi phí khác	1.584.332.306	12.232.461.811
<b>Cộng</b>	<b>218.047.844.760</b>	<b>302.590.230.055</b>

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

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.18 và số V.25 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	<b>Giá trị ghi sổ tại ngày</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	4.778.015.946	28.845.925.687
Phải thu khách hàng và phải thu khác	439.514.569.335	455.047.999.048
Đầu tư ngắn hạn	1.970.570.227	14.978.227.917
Đầu tư dài hạn	201.369.314.375	206.559.314.375
<b>Cộng</b>	<b>647.632.469.883</b>	<b>705.431.467.027</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay và nợ	2.846.050.747.502	3.057.665.690.262
Phải trả người bán và phải trả khác	572.847.806.858	517.260.459.250
Chi phí phải trả	1.685.635.060.721	1.261.601.336.858
<b>Cộng</b>	<b>5.104.533.615.081</b>	<b>4.836.527.486.370</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*Quản lý rủi ro tỷ giá*

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

*Quản lý rủi ro lãi suất*

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

*Quản lý rủi ro về giá*

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

*Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

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

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
<b>Tại 31/12/2014</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	483.584.745.826	89.263.061.032	572.847.806.858
Chi phí phải trả	1.685.635.060.721	-	1.685.635.060.721
Các khoản vay	2.514.777.978.544	331.272.768.958	2.846.050.747.502
<b>Cộng</b>	<b>4.683.997.785.091</b>	<b>420.535.829.990</b>	<b>5.104.533.615.081</b>
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
<b>Tại 01/01/2014</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	356.259.650.983	161.000.808.267	517.260.459.250
Chi phí phải trả	1.261.601.336.858	-	1.261.601.336.858
Các khoản vay	1.732.301.364.827	1.325.364.325.435	3.057.665.690.262
<b>Cộng</b>	<b>3.350.162.352.668</b>	<b>1.486.365.133.702</b>	<b>4.836.527.486.370</b>

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

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
<b>Tại 31/12/2014</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền	4.778.015.946	-	4.778.015.946
Phải thu khách hàng và phải thu khác	405.323.469.335	34.191.100.000	439.514.569.335
Đầu tư ngắn hạn	1.970.570.227	-	1.970.570.227
Đầu tư dài hạn	-	201.369.314.375	201.369.314.375
<b>Cộng</b>	<b>412.072.055.508</b>	<b>235.560.414.375</b>	<b>647.632.469.883</b>
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
<b>Tại 01/01/2014</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền	28.845.925.687	-	28.845.925.687
Phải thu khách hàng và phải thu khác	375.526.899.048	79.521.100.000	455.047.999.048
Đầu tư ngắn hạn	14.978.227.917	-	14.978.227.917
Đầu tư dài hạn	-	206.559.314.375	206.559.314.375
<b>Cộng</b>	<b>419.351.052.652</b>	<b>286.080.414.375</b>	<b>705.431.467.027</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**Số dư với các bên liên quan:**

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản phải thu</b>		
Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn	7.978.513.056	7.978.513.056
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	2.302.133.306	1.224.591.306
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	17.732.991.866	26.410.034.464
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	5.827.254.786	-
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	56.179.500	-
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	80.758.761.922	80.971.115.045
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	39.636.938.968	39.046.938.968
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	71.249.370.305	73.452.205.233
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long	5.561.361.868	5.481.361.868
Công ty CP Sông Đà 1	934.139.442	-
Công ty CP Sông Đà 207	1.309.462.200	1.309.462.200
Công ty Đầu tư Phát triển Thăng Long	64.664.089.356	-
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	35.315.577.652	18.332.901.836
Công ty CP Thép Thăng Long Kanssai	58.066.162.772	56.517.712.772
<b>Cộng</b>	<b>391.392.936.999</b>	<b>310.724.836.748</b>

	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản phải trả</b>		
Công ty CP Đầu tư và Truyền thông Thăng Long	3.845.050.212	3.845.050.212
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	43.960.000	43.960.000
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	55.000.000	-
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	145.869.935.097	108.892.618.000
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	3.291.157.837	-
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	4.889.112.031	4.806.536.401
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	67.030.801.370	13.000.000.000
Công ty CP Sông Đà 207	4.997.490.844	4.997.490.844
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	650.000.000	650.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long	301.950.300	221.950.300
Công ty CP Sông Đà 1	-	16.154.485.992
Công ty Đầu tư Phát triển Thăng Long	2.339.349.940	74.848.779.356
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long		36.495.940.669
<b>Cộng</b>	<b>233.313.807.631</b>	<b>263.956.811.774</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

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

**Giao dịch với các bên liên quan như sau:**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Doanh thu</b>		
Công ty CP Sông Đà - Bình Phước	562.312.982	5.197.655.094
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	13.090.909	26.692.721.654
Công ty CP Bất Động Sản Thăng Long	221.655.000	-
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	3.360.000	39.370.105.067
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	-	10.853.686.524
Công ty CP Sông Đà 207	-	2.979.828.985
Công ty CP Sông Đà 1	1.358.748.277	10.837.150.797
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	-	27.486.881.912
<b>Cộng</b>	<b>2.159.167.168</b>	<b>123.418.030.033</b>
<b>Mua hàng</b>		
Công ty CP Sông Đà - Bình Phước	-	8.882.619.015
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	-	607.924.000
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	44.789.204.650	-
Công ty CP Thép Thăng Long Kanssai	-	6.286.517.150
<b>Cộng</b>	<b>44.789.204.650</b>	<b>15.777.060.165</b>

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2014 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính.

**4. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán.

\_\_\_\_\_  
**Cao Châu Tuệ**  
Tổng giám đốc  
Ngày 08 tháng 06 năm 2015

\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Đình Thuận**  
Kế toán trưởng

\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Thị Lan Hương**  
Người lập biểu