

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

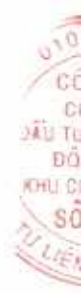
Ngày 30 tháng 6 năm 2014



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 67



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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 8 số 0101399461 ngày 24 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

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

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký kinh doanh tại tầng 15-16-17-18, Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức. Ông Phạm Văn Việt đã được Ông Trần Anh Đức ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 theo phân công nhiệm vụ của Ban Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.


Thay mặt Ban Giám đốc:

Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel | + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60837769/16942448

BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con, được trình bày từ trang 5 đến trang 67, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và các Công ty con và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2013-004-01

Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2013-004-01

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

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

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.966.177.681.947	4.856.366.307.248
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	43.924.291.790	94.261.285.013
111	1. Tiền		40.924.291.790	91.261.285.013
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	3.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	-	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		67.070.600.000	67.070.600.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(67.070.600.000)	(67.070.600.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		286.828.882.472	302.717.012.609
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	322.648.875.891	321.168.861.782
132	2. Trả trước cho người bán	6.2	75.413.092.812	76.450.896.743
135	3. Các khoản phải thu khác	7	13.671.187.004	10.715.831.382
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(124.904.273.235)	(105.618.577.298)
140	IV. Hàng tồn kho	8	4.546.818.025.841	4.377.080.475.939
141	1. Hàng tồn kho		4.695.594.808.775	4.523.976.225.829
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(148.776.782.934)	(146.895.749.890)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		88.606.481.844	82.307.533.687
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	17.208.965.474	17.624.151.811
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		11.957.076.538	8.744.107.737
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		371.747.297	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	59.068.692.535	55.939.274.139

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

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		712.315.371.308	750.870.032.758
220	I. Tài sản cố định		241.726.052.589	244.174.135.877
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	66.702.783.499	71.432.216.897
222	Nguyên giá		101.047.137.407	102.196.744.664
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.344.353.908)	(30.764.527.767)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	11.393.667.912	11.529.217.134
228	Nguyên giá		12.395.692.466	12.395.692.466
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.002.024.554)	(866.475.332)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	163.629.601.178	161.212.701.846
240	II. Bất động sản đầu tư	14	3.365.307.736	3.451.597.678
241	1. Nguyên giá		4.314.497.098	4.314.497.098
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(949.189.362)	(862.899.420)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16	454.838.606.575	486.320.054.113
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		181.752.572.701	208.638.500.739
258	2. Đầu tư dài hạn khác		346.356.570.000	359.551.570.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(73.270.536.126)	(81.870.016.626)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		12.385.404.408	16.924.245.090
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	2.191.709.131	6.730.549.813
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	10.193.295.278	10.193.295.278
268	3. Tài sản dài hạn khác		399.999	399.999
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.678.493.053.255	5.607.236.340.006

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

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.035.615.295.522	3.978.413.023.664
310	I. Nợ ngắn hạn		3.516.419.440.916	3.259.456.424.818
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	1.575.032.927.762	1.380.524.681.561
312	2. Phải trả người bán	19.1	112.758.585.849	125.469.716.200
313	3. Người mua trả tiền trước	19.2	228.876.512.115	272.973.614.672
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	70.334.856.890	102.048.891.953
315	5. Phải trả người lao động		26.740.605.780	26.641.768.568
316	6. Chi phí phải trả	21	975.828.133.796	821.834.154.978
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	487.675.820.718	490.810.842.835
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		39.171.998.006	39.152.754.051
330	II. Nợ dài hạn		519.195.854.606	718.956.598.846
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.343.536.279	1.320.536.279
334	2. Vay và nợ dài hạn	23	517.079.009.767	717.383.532.094
338	3. Doanh thu chưa thực hiện		773.308.560	252.530.473
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.612.527.893.939	1.595.830.582.812
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	1.612.527.893.939	1.595.830.582.812
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
414	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
415	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		77.724.805	77.724.805
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.5	654.942.675.704	654.796.052.759
418	6. Quỹ dự phòng tài chính	24.5	94.097.319.864	94.024.008.391
419	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.5	7.523.041.519	7.523.041.519
420	8. Lỗ lũy kế		(301.968.160.090)	(318.445.536.799)
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ	25	30.349.863.794	32.992.733.530
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.678.493.053.255	5.607.236.340.006

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014

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

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	46.795.407.724	154.789.841.053
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(179.256.581)	(357.982.033)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	46.616.151.143	154.431.859.020
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(32.260.758.976)	(70.725.611.088)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.355.392.167	83.706.247.932
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	11.045.863.599	1.167.193.251
22	7. Chi phí tài chính	28	(14.320.038.381)	(9.750.703.649)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.059.516.701)	(816.271.702)
24	8. Chi phí bán hàng		(552.593.556)	(2.571.510.164)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(42.053.208.463)	(45.690.071.797)
30	10. (Lỗ)/lãi thuần từ hoạt động kinh doanh		(31.524.584.634)	26.861.155.573
31	11. Thu nhập khác	29	50.144.126.819	445.763.081
32	12. Chi phí khác	29	(146.898)	(176.039.968)
40	13. Lợi nhuận khác	29	50.143.979.921	269.723.113
45	14. Phần lỗ từ công ty liên doanh, liên kết		(2.137.202.290)	(866.867.707)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		16.482.192.997	26.264.010.979
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1, 31.2	(46.507.651)	(33.969.712)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	-	(1.438.675.784)

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

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
60.	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		16.435.685.346	24.791.365.483
	Trong đó:			
61	- Lợi ích của các cổ đông thiểu số	25	(1.476.060.197)	(85.094.967)
62	- Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		17.911.745.543	24.876.460.450
70	19. Lãi trên cổ phiếu	33		
	- Lãi cơ bản		181	251
	- Lãi suy giảm		181	251

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận trước thuế		16.482.192.997	26.264.010.979
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11, 12, 14	4.951.272.562	5.226.438.609
03	Các khoản dự phòng		16.220.047.241	24.035.378.065
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		258.477.673	-
05	Lãi/(lỗ) từ hoạt động đầu tư		4.917.600.491	(297.363.008)
06	Chi phí lãi vay		6.054.016.701	816.271.702
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		48.883.607.665	56.044.736.347
09	Tăng các khoản phải thu		(7.192.777.098)	(29.846.105.402)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(4.922.038.593)	75.103.098.839
11	Giảm các khoản phải trả		(102.001.948.319)	(160.315.710.475)
12	Giảm chi phí trả trước		4.954.027.019	3.710.827.525
13	Tiền lãi vay đã trả		(4.189.589.380)	(1.167.491.183)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(5.866.991.713)	(3.713.304.923)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(200.690.461)	(2.323.150.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(70.536.400.880)	(62.507.099.272)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.416.899.332)	(10.297.643.833)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		50.000.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		27.242.201.240	-
27	Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.145.127.547	1.164.230.715
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		26.020.429.455	(9.133.413.118)

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


B03a-DN/HN


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		6.476.457.001	46.903.308.400
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(11.389.753.799)	(1.300.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(907.725.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(5.821.021.798)	45.603.308.400
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(50.336.993.223)	(26.037.203.990)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		94.261.285.013	73.695.476.001
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	43.924.291.790	47.658.272.011


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 8 số 0101399461 ngày 24 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

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

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký kinh doanh tại tầng 15-16-17-18, Tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là: 109 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 109).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 8 công ty con, bao gồm:

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

- ▶ *Công ty Cổ phần Sudico An Khánh*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm 99,97% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, đơn nguyên 4, tòa nhà CT1, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico là xây dựng, lắp đặt và thi công các công trình công cộng, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, đường bộ, thủy lợi, các công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý khu đô thị, khu nhà ở văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe; lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp, lò sưởi, điều hòa không khí, lắp đặt xây dựng khác; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; mua bán, lắp đặt hệ thống thiết bị bảo vệ, bảo động phòng cháy, chữa cháy, camera quan sát, thiết bị viễn thông và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

► *Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm 65% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam*

Công ty này là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310226102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 8 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30 tháng 6 năm 2011. Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam có trụ sở chính tại tầng trệt, cao ốc An Khang, Khu Đô thị mới An Phú – An Khánh, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long*

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Cơ sở hoạt động liên tục*

Công ty và các công ty con có khoản lỗ lũy kế tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 301.968.160.090 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, tổng số dư nợ ngắn hạn của Công ty và các công ty con là 4.035.615.295.522 đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho) của Công ty và các công ty con với số tiền là 3.616.255.639.416 đồng Việt Nam.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

3.11 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty và các công ty con áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tiền mặt	1.207.319.507	1.495.306.555
Tiền gửi ngân hàng	30.174.771.043	89.765.978.458
Tiền đang chuyển	9.542.201.240	-
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>43.924.291.790</u>	<u>94.261.285.013</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 bao gồm khoản tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hòa Bình. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 1 tháng và có lãi suất là 6,5%/năm và được dùng bảo đảm cho khoản vay ngân hàng Thương mại Cổ phần và Phát triển Việt Nam tại Thuyết minh số 18.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
TỔNG CỘNG	<u>67.070.600.000</u>	<u>67.070.600.000</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(67.070.600.000)	(67.070.600.000)

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

6.1 Phải thu ngắn hạn khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	321.916.804.945	320.681.222.657
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	732.070.946	487.639.125
TỔNG CỘNG	<u>322.648.875.891</u>	<u>321.168.861.782</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>274.344.822.251</i>	<i>274.344.822.251</i>
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì (*)</i>	<i>27.599.499.587</i>	<i>27.599.499.587</i>
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	<i>20.704.554.053</i>	<i>19.224.539.944</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (**)	(124.904.273.235)	(105.618.577.298)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.1 Phải thu ngắn hạn khách hàng (tiếp theo)

- (*) Phải thu ngắn hạn từ khách hàng của Dự án khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì bao gồm các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, lô TT1 với số tiền là 5.491.439.914 đồng Việt Nam. Theo Quyết định số 337/QĐ-CT-KTKH ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã tăng giá trị xây dựng từ 2 - 3 triệu đồng Việt Nam/m² lên 4 - 5 triệu đồng Việt Nam/m² của các hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc lô TT1 nêu trên. Công ty đã hoàn tất phần xây dựng cho lô TT1 và theo đó, ghi nhận doanh thu trong năm 2011 cho toàn bộ giá trị phần tăng lên với số tiền là 44 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng cho các hợp đồng chuyển nhượng thuộc lô TT1 nêu trên với khoảng 36 khách hàng trong tổng số 40 khách hàng và Công ty đang tiến hành ký phụ lục hợp đồng với các khách hàng còn lại để hoàn tất thủ tục và tất toán các khoản phải thu này trong năm 2014.
- (**) Bao gồm trong dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi là khoản dự phòng với số tiền là 34.684.868.478 đồng Việt Nam được trích lập cho các khoản tạm ứng như trình bày trong Thuyết minh số 10 (31 tháng 12 năm 2013: 27.012.754.689 đồng Việt Nam).

6.2 Trả trước cho người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Trả trước cho người bán	74.623.506.312	75.706.810.243
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	789.586.500	744.086.500
TỔNG CỘNG	<u>75.413.092.812</u>	<u>76.450.896.743</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Lãi vay phải thu từ Tổng Công ty Sông Đà	4.156.250.000	4.156.250.000
Phải thu khác	9.514.937.004	6.559.581.382
TỔNG CỘNG	<u>13.671.187.004</u>	<u>10.715.831.382</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	<i>9.514.937.004</i>	<i>6.559.581.382</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>4.156.250.000</i>	<i>4.156.250.000</i>

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.694.883.708.038	4.523.196.916.070
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh (*)	2.571.628.270.195	2.405.864.198.224
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (**)	1.108.529.817.830	1.108.529.817.830
Dự án Khu Đô thị mới Văn La - Văn Khê	444.322.392.039	442.245.698.334
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	168.813.823.149	166.468.828.535
Dự án Khu Đô thị mới Tiến Xuân	139.836.192.016	138.960.584.884
Dự án Khu Đô thị Long Tân – Nhơn Trạch, Đồng Nai	84.369.360.591	81.559.183.742
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	90.208.513.870	90.169.893.870
Dự án Khu Đô thị Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	32.045.697.861	32.045.697.861
Dự án Bắc Châu Giang, Phú Lý, Hà Nam	20.860.099.419	20.860.099.419
Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	17.095.890.759	14.496.672.165
Dự án CT1 – Dự án Dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	932.704.047	2.394.838.735
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	6.728.791.399	6.495.281.399
Dự án Nhà số 1 - Kim Chung - Đông Anh - Hà Nội	2.365.421.127	2.365.421.127
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	773.280.976	956.543.167
Các dự án khác	6.373.452.760	9.784.156.778
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	711.100.737	779.309.759
TỔNG CỘNG	4.695.594.808.775	4.523.976.225.829
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(148.776.782.934)	(146.895.749.890)

Như trình bày tại Thuyết minh số 18 và 23, các lô đất của các Dự án sau đang được thế chấp cho các khoản vay:

(*) Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Nam An Khánh Mở rộng:

- ▶ 23 lô đất với tổng diện tích là 59.962 m², quyền ưu tiên thanh toán đầu tiên khi thanh lý đối với toàn bộ khoảnh đất tại ô HH7 thuộc Khu hỗn hợp 335.883m² và toàn bộ diện tích lô đất HH2C và toàn bộ các tài sản khác có trên các lô đất này theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho các khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty;
- ▶ Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m² đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á; và
- ▶ Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh với tổng diện tích 10.135m² đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(**) Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng:

- Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng với tổng diện tích 120.378 m² đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho chủ yếu bao gồm khoản dự phòng với số tiền là 144.666.065.945 đồng Việt Nam cho Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.527	16.469.107.527
Công cụ, dụng cụ	249.595.110	768.966.196
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	490.262.837	386.078.088
TỔNG CỘNG	<u>17.208.965.474</u>	<u>17.624.151.811</u>

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

10. TÀI SẢN NGÂN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tạm ứng cho nhân viên	59.068.692.535	55.939.274.139
TỔNG CỘNG	<u>59.068.692.535</u>	<u>55.939.274.139</u>

Công ty và các công ty con đã tạm ứng cho nhân viên cho mục đích tiến hành các công việc và thực hiện các hoạt động của các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty và các công ty con đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 34.684.868.478 đồng Việt Nam đối với số dư tạm ứng nêu trên (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 27.012.754.689 đồng Việt Nam).

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	82.427.895.828	1.123.313.061	14.945.283.852	2.754.556.175	945.695.748	102.196.744.664
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(419.378.000)	-	(419.378.000)
Giảm khác	-	-	(494.052.222)	-	(236.177.035)	(730.229.257)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	82.427.895.828	1.123.313.061	14.451.231.630	2.335.178.175	709.518.713	101.047.137.407
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	-	249.986.652	1.913.901.535	1.628.994.108	34.601.850	3.827.484.145
Giá trị hao mòn:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	16.499.476.144	804.258.169	10.685.210.461	2.432.501.264	343.081.729	30.764.527.767
Khấu hao trong kỳ	3.586.775.567	96.825.831	870.460.629	96.273.372	79.097.999	4.729.433.398
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	(419.378.000)	-	(419.378.000)
Giảm khác	-	-	(494.052.222)	-	(236.177.035)	(730.229.257)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	20.086.251.711	901.084.000	11.061.618.868	2.109.396.636	186.002.693	34.344.353.908
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	65.928.419.684	319.054.892	4.260.073.391	322.054.911	602.614.019	71.432.216.897
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	62.341.644.117	222.229.061	3.389.612.762	225.781.539	523.516.020	66.702.783.499

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	12.342.512.466	53.180.000	12.395.692.466
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	12.342.512.466	53.180.000	12.395.692.466
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	53.180.000	53.180.000
Giá trị hao mòn:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	813.295.332	53.180.000	866.475.332
Khấu trừ trong kỳ	135.549.222	-	135.549.222
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	948.844.554	53.180.000	1.002.024.554
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	11.529.217.134	-	11.529.217.134
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	11.393.667.912	-	11.393.667.912

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Dự án Khách sạn Sông Đà	28.298.041.498	28.272.291.498
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vùng	19.692.704.662	17.306.140.256
Nhà máy gạch (*)	115.611.889.225	115.607.304.299
<i>Chi phí xây dựng</i>	66.776.956.553	66.772.011.779
<i>Dây chuyền sản xuất gạch</i>	48.834.932.672	48.835.292.520
Dự án khác	26.965.793	26.965.793
TỔNG CỘNG	163.629.601.178	161.212.701.846

(*) Dây chuyền sản xuất gạch và nhà máy gạch này đang được thế chấp cho các hợp đồng vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

Nhà cửa

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.314.497.098

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

4.314.497.098

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

862.899.420

- Tăng trong kỳ

86.289.942

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

949.189.362

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

3.451.597.678

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

3.365.307.736

Bất động sản đầu tư là 2 tòa nhà biệt thự Khu C thuộc Dự án Khách sạn Sông Đà Hạ Long đang được Công ty và các công ty con sử dụng để cho thuê hoạt động. Công ty và các công ty con chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2014.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Công ty và các công ty con đã vốn hóa các khoản chi phí đi vay liên quan đến các khoản vốn vay sử dụng để đầu tư phát triển các dự án của Công ty và các công ty con bao gồm Khu Đô thị Nam An Khánh và Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng. Chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị tài sản được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 16,6% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng tài sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ đầu tư xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
			Đơn vị tính: VND
Đầu tư vào các công ty liên kết	16.1	181.752.572.701	208.638.500.739
Đầu tư dài hạn khác	16.2	346.356.570.000	359.551.570.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(73.270.536.126)	(81.870.016.626)
TỔNG CỘNG		454.838.606.575	486.320.054.113

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	30 tháng 6 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013	
			Số cổ phần	VND	Số cổ phần	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	(i)	29,3%	313.091	2.577.560.942	313.091	2.769.728.897
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	(i)	47,5%	4.420.000	37.988.899.993	4.420.000	38.508.540.667
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Tài chính Dầu khí	(i)	20%	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	(i)	21,6%	1.079.494	2.439.171.213	1.079.494	2.840.392.821
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(i)	22,5%	600.000	1.420.581.700	600.000	2.110.759.854
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	(i)	30%	735.000	107.235.887.522	735.000	107.569.881.422
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	(i)	32,99%	1.000.000	10.090.471.331	1.000.000	10.090.471.331
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	(ii)	-	-	-	3.000.000	24.748.725.747
TỔNG CỘNG				181.752.572.701		208.638.500.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

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

(i) Thông tin các công ty liên kết

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)		Địa điểm	Hoạt động chính
	30 tháng 6 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	29,3%	29,3%	Hà Nội	Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (*)	20%	20%	Hà Nội	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán; quản lý danh mục đầu tư chứng khoán
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	21,6%	21,6%	Hà Nội	Dịch vụ nổ mìn; phá dỡ, san lấp và chuẩn bị mặt bằng công trình xây dựng; đầu tư và kinh doanh bất động sản; khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	Hòa Bình	Khai khoáng; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Hưng Yên	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	Hà Tĩnh	Tư vấn; đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản; kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp và các hoạt động khác theo giấy phép đầu tư

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

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

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

(*) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam, Công ty sẽ chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 22) cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam với tổng số tiền là 24.000.000.000 đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty chưa hoàn tất việc chuyển nhượng số cổ phiếu nêu trên.

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006 với mức vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là: môi giới chứng khoán; tự doanh chứng khoán; tư vấn tài chính và đầu tư chứng khoán và lưu ký chứng khoán. Địa chỉ đăng ký của công ty này là 58/1 – 58/2 Trần Xuân Soạn, phường Tân Kiểng, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt (mã cổ phiếu SVS) đã hủy niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 10 tháng 5 năm 2013 do có kết quả hoạt động kinh doanh bị thua lỗ trong 3 năm liên tục và theo thông báo ngày 19 tháng 8 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt đã thông qua phương án giải thể công ty này.

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Tài chính Dầu khí	Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty Cổ phần Đô thị & Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:									
Số dư đầu kỳ	3.130.906.433	60.713.529.313	20.000.000.000	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	269.716.002.157
Giảm giá trị đầu tư	-	(60.713.529.313)	-	-	-	-	-	-	(60.713.529.313)
Số dư cuối kỳ	3.130.906.433	-	20.000.000.000	10.794.940.000	6.000.000.000	114.876.626.411	10.000.000.000	44.200.000.000	209.002.472.844
Phân lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:									
Số dư đầu kỳ	(361.177.536)	(5.251.274.253)	-	(7.954.547.179)	(3.889.240.146)	(7.306.744.989)	90.471.331	(5.691.459.333)	(30.363.972.105)
Phân lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết	(192.167.955)	-	-	(401.221.608)	(690.178.154)	(333.993.900)	-	(519.640.674)	(2.137.202.291)
Thu hồi giá trị đầu tư	-	5.251.274.253	-	-	-	-	-	-	5.251.274.253
Số dư cuối kỳ	(553.345.491)	-	-	(8.355.768.787)	(4.579.418.300)	(7.640.738.889)	90.471.331	(6.211.100.007)	(27.249.900.143)
Phân bổ lợi thế thương mại									
Số dư đầu kỳ	-	(30.713.529.313)	-	-	-	-	-	-	(30.713.529.313)
Thu hồi giá trị đầu tư	-	30.713.529.313	-	-	-	-	-	-	30.713.529.313
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại									
Số dư đầu kỳ	2.769.728.897	24.748.725.747	20.000.000.000	2.840.392.821	2.110.759.854	107.569.881.422	10.090.471.331	38.508.540.667	208.638.500.739
Số dư cuối kỳ	2.577.560.942	-	20.000.000.000	2.439.171.213	1.420.581.700	107.235.887.522	10.090.471.331	37.988.899.993	181.752.572.701



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	VND	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	VND
Các khoản đầu tư				
Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần SPM (*)		168.150.000.000		168.150.000.000
Công ty Cổ phần Waseco	10%	42.933.600.000	10%	42.933.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Tây Bắc	7,33%	27.200.000.000	7,50%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Quỹ Đầu tư Năng động VFA (**)	3%	7.105.000.000	8,3%	20.300.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	3,9%	19.640.000.000	3,9%	19.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare – Invest	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,2%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị	4%	7.500.000.000	4%	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	1,2%	7.500.000.000	1,2%	7.500.000.000
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần PVI – Invest	1,6%	6.000.000.000	1,6%	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	2,5%	834.970.000	2,5%	834.970.000
Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà		10.000.000.000		10.000.000.000
TỔNG CỘNG		346.356.570.000		359.551.570.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(73.270.536.126)		(81.870.016.626)

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

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Chi phí phát hành trái phiếu	1.377.589.040	5.399.260.272
Giá trị thương hiệu Sông Đà	41.666.643	291.666.639
Công cụ, dụng cụ	262.872.199	357.121.910
Chi phí trả trước dài hạn khác	509.581.249	682.500.992
TỔNG CỘNG	2.191.709.131	6.730.549.813

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay ngắn hạn	301.284.895.626	307.339.649.425
Trong đó:		
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	20.415.171.571	26.469.925.370
Trái phiếu phát hành (**)	280.869.724.055	280.869.724.055
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 23)	1.273.748.032.136	1.073.185.032.136
Trong đó:		
Vay ngân hàng (***)	573.748.032.136	373.185.032.136
Trái phiếu phát hành	700.000.000.000	700.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.575.032.927.762	1.380.524.681.561

Đơn vị tính: VNĐ

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

Ngân hàng	Số dư VNĐ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	20.315.171.571	Theo từng khế ước, ngày trả gốc cuối cùng là 27/01/2015	Theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất trong kỳ từ 10,5% đến 12%	Quyền khai thác một số lô đất tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 10.135m ²
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000.000	25/1/2015	8%	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	20.415.171.571			

(**) Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số dư VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị	280.869.724.055	31 tháng 12 năm 2012	Lãi suất 22%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc khu đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội
		280.869.724.055			

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

(***) Trong nợ dài hạn đến hạn phải trả có khoản nợ dài hạn đến hạn phải trả với số tiền là 348.670.294.436 đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Việt Á (Thuyết minh số 23), trong đó có các khoản đã đến hạn thanh toán nhưng chưa được Công ty thanh toán tại ngày phát hành báo cáo tài chính này; số tiền 100.563.000.000 đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán vào ngày 2 tháng 8 năm 2013 và số tiền 44.107.294.436 đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán vào ngày 2 tháng 2 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

19.1 Phải trả ngắn hạn cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải trả ngắn hạn cho người bán	100.637.169.513	109.845.792.707
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	12.121.416.336	15.623.923.493
TỔNG CỘNG	112.758.585.849	125.469.716.200

19.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Người mua trả tiền trước	228.876.512.115	272.973.614.672
TỔNG CỘNG	228.876.512.115	272.973.614.672
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	19.028.382.192	11.700.808.500
Tiền thuê trả trước của khách hàng thuê văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Đình	204.252.763.333	204.141.034.245
Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng (*)	-	50.000.000.000
Các dự án khác	5.595.366.590	7.131.771.927

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

Do nhà đầu tư đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết quy định trong hợp đồng, Công ty và nhà đầu tư đã thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty xác định có đủ cơ sở để giữ lại khoản đặt cọc nêu trên theo quy định của hợp đồng và các quy định pháp lý có liên quan và do đó, Công ty không phải hoàn trả và ghi nhận doanh thu khác tương ứng cho khoản tiền đặt cọc này (Thuyết minh số 29).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thuế giá trị gia tăng	2.317.348.413	28.951.378.104
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31)	57.708.346.336	63.361.040.157
Thuế thu nhập cá nhân	10.019.551.547	9.481.484.538
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	289.610.594	254.989.154
TỔNG CỘNG	<u>70.334.856.890</u>	<u>102.048.891.953</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Chi phí lãi vay phải trả	747.383.701.949	578.822.730.275
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	184.887.770.577	199.101.434.527
Trích trước phạt chậm nộp thuế	9.829.553.214	9.829.553.214
Chi phí xây dựng trích trước	28.225.021.846	29.050.957.820
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí xây dựng dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	13.804.922.183	15.768.355.521
<i>Chi phí xây dựng dự án An Khánh</i>	8.238.652.836	7.569.856.929
<i>Chi phí xây dựng dự án Bắc Châu Giang</i>	4.588.252.727	4.588.252.727
<i>Chi phí xây dựng các dự án khác</i>	1.593.194.100	1.124.492.643
Chi phí thuê văn phòng	651.216.150	648.911.950
Chi phí bảo trì	1.571.067.375	691.296.886
Các khoản khác	3.279.802.685	3.689.270.306
TỔNG CỘNG	<u>975.828.133.796</u>	<u>821.834.154.978</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

		Đơn vị tính: VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tiền góp vốn dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê của nhà đầu tư (i)	168.550.852.200	169.990.852.200
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị mới An Khánh của nhà đầu tư (i)	79.122.659.000	77.157.159.000
Cổ tức phải trả (ii)	150.517.165.875	149.518.410.000
Phải trả công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về mua cổ phiếu (iii)	24.000.000.000	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11.522.700.000	11.522.700.000
Phải trả lương công nhân viên Công ty	9.332.000.000	9.393.693.402
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng	2.958.974.258	2.958.974.258
Bảo hiểm	5.375.822.251	4.389.707.050
Kinh phí công đoàn	2.269.094.976	2.449.307.582
Các khoản phải trả, phải nộp ngân hạn khác	20.942.308.102	26.345.795.287
TỔNG CỘNG	487.675.820.718	490.810.842.835
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	480.101.620.718	483.631.642.835
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	7.574.200.000	7.179.200.000
(i)	Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.	
(ii)	Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông.	
(iii)	Đây là khoản tiền thanh toán cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 16.1).	
(iv)	Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 đồng Việt Nam.	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng	1.090.827.041.903	1.090.568.564.230
Trái phiếu phát hành	700.000.000.000	700.000.000.000
	<u>1.790.827.041.903</u>	<u>1.790.568.564.230</u>
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	1.273.748.032.136	1.073.185.032.136
Nợ dài hạn	517.079.009.767	717.383.532.094

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

23.1 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số dư VNĐ	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	700.000.000.000	700.000	1.000.000	Lãi suất từ 1/1/2014 đến 30/6/2014 là 18%	Ngày 31 tháng 8 năm 2014	Quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản là thửa đất có diện tích là 59.962 m2 bao gồm 23 lô đất tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội
		700.000.000.000	700.000				

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 700.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

23.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Số dư VNĐ	Lãi suất	Thanh toán lãi và gốc vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam <i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	3107MSBDD/ 2012/HĐCV	550.000.000.000 200.000.000.000	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh lãi suất 6 tháng 1 lần bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 24 tháng đến 36 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất với diện tích 120.378 m2 thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á <i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	029/VAB- HN/HĐTH	428.107.294.436 332.107.294.436	18% cho 6 tháng đầu và điều chỉnh bằng lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 12 tháng đến 36 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B với tổng diện tích 45.423 m2
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á <i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	10/12/KHCN/ VAB- SGD/HDTD	22.563.000.000 16.563.000.000	18% cố định từ thời điểm giải ngân cho đến hết ngày 01/2/2013, điều chỉnh 6 tháng một lần bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau của bên cho vay + biên độ 6%/năm, lần đầu tiên từ ngày 02/2/2013	Lãi và gốc vay được thanh toán sau 6 tháng đến 31 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm: Quyền TS phát sinh, hình thành từ 1 phần dự án và toàn bộ các quyền, lợi ích, tài sản gắn liền với một phần dự án theo QĐ số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND TPHN về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Đô Thị NAK và phần mở rộng, khu B, tỷ lệ 1/500 với tổng diện tích 45.423 m2

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. **VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Hợp đồng	Số dư VND	Lãi suất	Thanh toán lãi và gốc vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam <i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	868/HĐTD/TH- PN/TCB-SUDICO	65.079.009.767	Lãi suất từ 6,8% đến 16,25%/ năm	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng	Khoản vay được thế chấp bằng dây chuyền sản xuất gạch hình thành từ khoản vay
Ngân hàng Phát triển Việt Nam <i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	111/2010/HĐTD ĐT-NHPT SGD	25.077.737.700	9,6%/ năm	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng	Khoản vay được thế chấp bằng đất và nhà máy hình thành từ khoản vay
TỔNG CỘNG		1.090.827.041.903			
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)</i>		573.748.032.136			
<i>Nợ dài hạn</i>		517.079.009.767			

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	654.645.992.309	93.947.354.139	7.523.041.519	(387.671.654.424)	1.526.377.750.485
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	24.791.365.483	24.791.365.483
- Lợi ích của cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	-	85.094.967	85.094.967
- Giảm khác	-	-	-	(224.483.456)	(3.248.056)	-	-	(240.215.105)	(467.946.617)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>219.017.196.787</u>	<u>(61.161.904.650)</u>	<u>(146.758.651)</u>	<u>654.642.744.253</u>	<u>93.947.354.139</u>	<u>7.523.041.519</u>	<u>(363.035.409.079)</u>	<u>1.550.786.264.318</u>
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	654.796.052.759	94.024.008.391	7.523.041.519	(318.445.536.799)	1.595.830.582.812
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	17.911.745.543	17.911.745.543
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(994.500.000)	(994.500.000)
- Trích các quỹ	-	-	-	-	146.622.945	73.311.473	-	(439.868.834)	(219.934.416)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>1.000.000.000.000</u>	<u>219.017.196.787</u>	<u>(61.161.904.650)</u>	<u>77.724.805</u>	<u>654.942.675.704</u>	<u>94.097.319.864</u>	<u>7.523.041.519</u>	<u>(301.968.160.090)</u>	<u>1.612.527.893.939</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014			Ngày 31 tháng 12 năm 2013		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	36.300.750	-	363.007.500.000	36.300.750	-
Vốn góp của các cổ đông khác	636.992.500.000	63.699.250	-	636.992.500.000	63.699.250	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	-	-	219.017.196.787	-	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(958.060)	-	(61.161.904.650)	(958.060)	-
TỔNG CỘNG	1.157.855.292.137	99.041.940	-	1.157.855.292.137	99.041.940	-

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

Đơn vị tính: VNĐ

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
	Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
Cổ phiếu đã phát hành	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu quỹ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu quỹ do Công ty và các công ty con nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	938.838.095.350	99.041.940	938.838.095.350
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	938.838.095.350	99.041.940	938.838.095.350
TỔNG CỘNG	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000

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

24.5 Quỹ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Quỹ đầu tư và phát triển	654.942.675.704	654.796.052.759
Quỹ dự phòng tài chính	94.097.319.864	94.024.008.391
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
TỔNG CỘNG	756.563.037.087	756.343.102.669

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VND

	<i>Công ty Cổ phần Sudico An Khánh</i>	<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico</i>	<i>Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình</i>	<i>Công ty CP Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>					
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	33.716.600.000
Thặng dư vốn	-	-	117.250.000	-	117.250.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	31.751.889	31.751.889
Quỹ đầu tư và phát triển	-	532.133.802	1.088.227.044	-	1.620.360.846
Quỹ dự phòng tài chính	-	264.328.869	177.389.190	-	441.718.059
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	(8.261.457)	138.048.144	419.516.715	(6.127.120.402)	(5.577.817.000)
	158.338.543	8.284.510.815	19.302.382.949	2.604.631.487	30.349.863.794
Phần lợi nhuận/(lỗ) cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	(863.725)	31.862.118	35.336.974	(1.542.395.564)	(1.476.060.197)
	(863.725)	31.862.118	35.336.974	(1.542.395.564)	(1.476.060.197)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Tổng doanh thu	46.795.407.724	154.789.841.053
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	21.760.536.447	137.301.591.211
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	25.034.871.277	17.488.249.842
Các khoản giảm trừ doanh thu	(179.256.581)	(357.982.033)
Doanh thu thuần	46.616.151.143	154.431.859.020
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần cung cấp sản phẩm, hàng hóa</i>	21.700.163.019	137.149.815.996
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	24.915.988.124	17.282.043.024

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	172.367.169	750.239.715
Cổ tức, lợi nhuận được chia	972.760.378	413.991.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	9.900.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	736.052	2.962.536
TỔNG CỘNG	11.045.863.599	1.167.193.251

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	9.348.512.235	60.762.493.706
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.912.246.741	9.963.117.382
TỔNG CỘNG	32.260.758.976	70.725.611.088

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lãi tiền vay	5.059.516.701	816.271.702
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư dài hạn (Hoàn nhập)/dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	13.948.725.747	-
Chi phí tài chính khác	(4.946.681.740)	8.869.416.962
	258.477.673	65.014.985
TỔNG CỘNG	14.320.038.381	9.750.703.649

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng (Thuyết minh số 19)	50.000.000.000	-
Thu nhập khác	144.126.819	445.763.081
Chi phí khác		
Chi phí khác	(146.898)	(176.039.968)
GIÁ TRỊ THUẬN	50.143.979.921	269.723.113

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Giá vốn đất, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	25.415.210.114	70.725.611.088
Chi phí nhân công	16.650.427.239	17.250.675.369
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	4.951.272.562	5.226.438.609
Trích lập dự phòng	16.220.047.241	24.035.378.065
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.380.790.375	5.383.974.728
Chi phí khác	16.568.851.845	6.115.818.839
TỔNG CỘNG	89.186.599.376	128.737.896.698

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.507.651	33.969.712
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	1.438.675.784
TỔNG CỘNG	46.507.651	1.472.645.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	16.482.192.997	26.264.010.979
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán	30.119.981.461	12.606.820.910
Thay đổi trong dự phòng phải thu khó đòi vượt hạn mức của thuế	19.160.339.392	3.902.345.864
Lỗi từ công ty liên kết	2.137.202.290	866.867.707
Các khoản phạt	-	5.075.022.267
Khấu hao vượt mức cơ quan thuế	3.053.626.275	8.793.778.224
Thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	13.948.725.747	-
Cần trừ doanh thu, chi phí hợp nhất	(1.426.977.972)	(1.719.820.430)
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(4.789.940.271)	(3.897.381.722)
Cổ tức được chia	(1.962.994.000)	(413.991.000)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗi năm trước	46.602.174.458	38.870.831.889
Lỗi năm trước chuyển sang	(56.310.630.229)	(44.739.276.565)
Lỗi chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	(9.708.455.771)	(5.868.444.676)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	46.507.652	33.969.712
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	63.361.040.157	67.151.581.388
Thuế TNDN tạm trích trên phần ứng trước của khách hàng	-	(68.409.550)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(5.866.991.713)	(3.713.304.923)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	57.540.556.096	63.403.836.627
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 20)	57.708.346.336	63.403.836.627
Thuế TNDN trả trước	(167.790.240)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lãi chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng góp vốn giữa Công ty và các công ty con	9.591.171.891	9.591.171.891	-	(1.438.675.784)
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	102.249.283	102.249.283	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	499.874.104	499.874.104	-	-
	10.193.295.278	10.193.295.278		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			-	(1.438.675.784)

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 206.879.333.933 đồng Việt Nam (31 tháng 12 năm 2013: 301.704.952.887 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Lỗ chuyển sang từ năm trước (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2014	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2014
2010 (1)	2015	816.535.258	-	-	816.535.258
2011 (1)	2016	65.819.640.425	(49.524.677.786)	-	16.294.962.639
2012 (1)	2017	328.023.933.209	(165.281.162.665)	-	162.742.770.544
2013 (1)	2018	17.104.114.557	-	-	17.104.114.557
2014 (1)	2019	9.920.950.935	-	-	9.920.950.935
TỔNG CỘNG		421.685.174.384	(214.805.840.451)	-	206.879.333.933

(1) Lỗ tính thuế ước tính theo tạm tính thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 206.879.333.933 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2014 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (31 tháng 12 năm 2013: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số tiền</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Thuê Kios	725.132.677
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Thuê Kios	6.938.269
		732.070.946
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6.2)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	789.586.500
		789.586.500
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)		
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000
		4.156.250.000
Phải trả người bán (Thuyết minh số 19.1)		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Giá trị thi công	2.849.270.953
Cty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Phí phát hành trái phiếu	398.356.579
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Phí thi công	4.039.601.021
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Giá trị thi công	4.692.986.329
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Mua nguyên vật liệu	141.201.454
		12.121.416.336
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)		
Công ty Cổ phần Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phí dịch vụ	66.700.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	6.577.000.000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị An Khánh	930.500.000
		7.574.200.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lương và thưởng	6.396.684.885	8.882.790.417
TỔNG CỘNG	6.396.684.885	8.882.790.417

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	17.911.745.543	24.876.460.450
Lợi tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	17.911.745.543	24.876.460.450
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	99.041.940	99.041.940
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	99.041.940	99.041.940

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Như trình bày trong Thuyết minh số 18 và số 23, khoản trái phiếu phát hành của Công ty cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị và khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á với số tiền tương ứng là 280.869.724.055 và 144.670.294.436 đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán lần lượt ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 2 tháng 8 năm 2013/2 tháng 2 năm 2014. Tại ngày phát hành báo cáo, Công ty chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đến hạn này.

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

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

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì

Theo quyết định số 76/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 5 năm 2004 và quyết định số 20/2004/QĐ-UB của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì, Công ty và các công ty con phải bán giao lại tầng 1 các tòa nhà cao tầng (bao gồm các tòa CT1, CT4, CT5, CT6, CT9) cho Ủy ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội để thực hiện các dịch vụ công cộng cho tòa nhà này (riêng tòa nhà CT1 sẽ bao gồm tầng 1, 2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì (tiếp theo)

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

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

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty và các công ty con đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và Nam An Khánh Mở rộng	153.871.089.587	262.574.917.306
Dự án Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng	982.132.200	982.132.200
Dự án Khu Đô thị Văn La, Văn Khê	23.405.028.796	199.744.231.535
Dự án Khu Dân cư Long Tân	295.863.559.000	295.863.559.000
Dự án Tiến Xuân	3.054.120.000	3.054.120.000
Dự án Sông Đà – Hạ Long	148.019.455.216	148.019.455.216
Dự án Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng	240.679.385.749	240.679.385.749
TỔNG CỘNG	865.874.770.548	1.150.917.801.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIẾM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đến 1 năm	16.796.892.576	7.091.901.303
Trên 1 – 5 năm	22.476.019.322	21.413.823.322
TỔNG CỘNG	39.272.911.898	28.505.724.625

Các cam kết về chi phí đầu tư lớn của đơn vị liên doanh

Công ty và các công ty con có cam kết đầu tư góp vốn lớn như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Công ty Cổ phần SPM	168.000.000.000	168.000.000.000
TỔNG CỘNG	168.000.000.000	168.000.000.000

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

- ▶ độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty và các công ty con nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty và các công ty con không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án của Công ty và các công ty con.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá ngoại tệ hối đoái. Công ty và các công ty con có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty và các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Công ty và các công ty con quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty và các công ty con lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty và các công ty con không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty và các công ty con không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty và các công ty con nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty và các công ty con quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Công ty và các công ty con cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty và các công ty con là 27.049.588.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 34.331.200.000 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế của Công ty và các công ty con sẽ giảm khoảng 2.704.958.800 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 3.433.120.000 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Công ty và các công ty con sẽ tăng lên khoảng 2.704.958.800 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 3.433.120.000 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 30 tháng 6 năm 2014:

Đơn vị tính: VND

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	> 210 Ngày
30 tháng 6 năm 2014	246.100.658.138	195.467.002.081	-	-	-	50.633.656.057
31 tháng 12 năm 2013	243.930.810.826	192.709.087.076	-	-	-	51.221.723.750

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
30 tháng 6 năm 2014				
Các khoản vay và nợ	429.384.841.062	1.145.648.086.700	517.079.009.767	2.092.111.937.529
Phải trả người bán	112.758.585.849	-	-	112.758.585.849
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.435.004.337.287	-	-	1.435.004.337.287
	1.977.147.764.198	1.145.648.086.700	517.079.009.767	3.639.874.860.665
31 tháng 12 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	324.977.018.491	1.055.547.663.070	717.383.532.094	2.097.908.213.655
Phải trả người bán	125.469.716.200	-	-	125.469.716.200
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.098.339.814.264	-	-	1.098.339.814.264
	1.548.786.548.955	1.055.547.663.070	717.383.532.094	3.321.717.744.119

Tài sản đảm bảo

Công ty và các công ty con không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30 tháng 6 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013		30 tháng 6 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh	67.070.600.000	(67.070.600.000)	67.070.600.000	(67.070.600.000)	-	-
- Cổ phiếu chưa niêm yết	67.070.600.000	(67.070.600.000)	67.070.600.000	(67.070.600.000)	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	336.320.062.895	(90.219.404.757)	331.884.693.164	(87.953.882.338)	246.100.658.138	243.930.810.826
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	346.356.570.000	(73.270.536.126)	359.551.570.000	(81.870.016.626)	273.086.033.874	277.681.553.374
Cổ phiếu niêm yết	76.073.600.000	(51.183.000.000)	96.373.600.000	(62.042.400.000)	24.890.600.000	34.331.200.000
Cổ phiếu chưa niêm yết	270.282.970.000	(22.087.536.126)	263.177.970.000	(19.827.616.626)	248.195.433.874	243.350.353.374
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.924.291.790	-	94.261.285.013	-	43.924.291.790	94.261.285.013
Tổng cộng	793.671.524.685	(230.560.540.883)	852.768.148.177	(236.894.498.964)	563.110.983.802	615.873.649.213

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30 tháng 6 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013	30 tháng 6 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	2.092.111.937.529	2.097.908.213.655	2.092.111.937.529	2.097.908.213.655
Phải trả người bán	112.758.585.849	125.469.716.200	112.758.585.849	125.469.716.200
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.435.004.337.287	1.098.339.814.264	1.435.004.337.287	1.098.339.814.264
Tổng cộng	3.639.874.860.665	3.321.717.744.119	3.639.874.860.665	3.321.717.744.119

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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


Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.


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


- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty và các công ty con ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và các công ty con và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.


Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập


Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng


Phạm Văn Việt
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014