



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017



HÀ NỘI, THÁNG 03 NĂM 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê - Khu đô thị Văn Khê - P. La Khê- Q. Hà Đông - Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Tạ Văn Trung	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Phong	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/10/2017)
Ông Lê Văn Quang	Thành viên kiêm Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 15/10/2017)
Ông Bùi Đức Quang	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/10/2017)
Ông Tạ Trung Hậu	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/10/2017)
Ông Phan Nguyên Hồng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/10/2017)
Bà Phạm Thị Loan	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/10/2017)

Ban Giám đốc

Ông Tạ Văn Trung	Giám đốc
Ông Bùi Đức Quang	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 9/9/2017)
Ông Trần Thọ Phong	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 9/9/2017)

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập các Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê - Khu đô thị Văn Khê -
P. La Khê- Q. Hà Đông - Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
*đính kèm Báo cáo tài chính tổng hợp
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017*

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01



Tạ Văn Trung

Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2018

Số: 24-18/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 18 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2017, Công ty chưa đánh giá đầy đủ khả năng thu hồi công nợ phải thu đã tồn đọng lâu ngày để xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như không thể thực hiện được thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
(tiếp theo)

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



Trần Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Huyền
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1410-2018-034-1



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.370.201.525.421	1.056.109.272.849
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	20.958.682.233	39.623.797.936
1 Tiền	111		20.958.682.233	33.623.797.936
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	6.000.000.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	1.500.000.000	1.500.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.500.000.000	1.500.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		122.963.575.000	154.105.349.835
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	45.673.471.048	57.052.108.439
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	78.398.055.827	97.347.701.571
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	1.570.930.000	1.570.930.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	1.095.790.911	1.909.282.611
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.774.672.786)	(3.774.672.786)
IV Hàng tồn kho	140	V.8.	1.175.241.790.371	823.266.723.261
1 Hàng tồn kho	141		1.175.241.790.371	823.266.723.261
V Tài sản ngắn hạn khác	150		49.537.477.817	37.613.401.817
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	80.033.974	11.780.557
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		49.357.487.304	37.357.777.740
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.	99.956.539	243.843.520
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		57.023.139.918	35.391.105.799
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1.090.445.510	180.847.949
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.090.445.510	180.847.949
II Tài sản cố định	220		7.150.469.988	7.435.267.995
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	7.150.469.988	7.435.267.995
- Nguyên giá	222		11.854.259.772	11.854.259.772
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.703.789.784)	(4.418.991.777)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- Nguyên giá	228		50.000.000	50.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.000.000)	(50.000.000)
III Bất động sản đầu tư	230	V.10.	20.890.646.264	21.420.564.428
- Nguyên giá	231		22.786.480.845	22.786.480.845
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.895.834.581)	(1.365.916.417)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12.	2.270.061.877	2.266.073.797
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		234.972.591	234.972.591
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.035.089.286	2.031.101.206
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	1.540.000.000	1.540.000.000
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.540.000.000	1.540.000.000
VI Tài sản dài hạn khác	260		24.081.516.279	2.548.351.630
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	19.905.466.673	22.400.000
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.176.049.606	2.525.951.630
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.427.224.665.339	1.091.500.378.648

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.328.053.621.405	992.506.730.451
I Nợ ngắn hạn	310		766.562.257.966	199.833.364.901
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	119.652.560.944	108.089.614.999
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	7.840.081.397	691.513.397
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.	462.772.784	908.135.786
4 Phải trả người lao động	314		7.390.031.831	1.575.225.135
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17.	17.053.037.152	27.917.311.943
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	413.507.624	370.383.818
6 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	57.581.948.649	56.102.644.224
7 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20.	553.931.581.986	1.900.000.000
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.236.735.599	2.278.535.599
II Nợ dài hạn	330		561.491.363.439	792.673.365.550
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	446.408.615.057	275.592.959.146
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	1.595.179.500	7.513.517.500
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20.	113.487.568.882	509.566.888.904
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		99.171.043.934	98.993.648.197
I Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	99.171.043.934	98.993.648.197
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		72.260.820.000	72.260.820.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		72.260.820.000	72.260.820.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		7.450.146.354	7.450.146.354
3 Cổ phiếu quỹ	415		(2.504.436.106)	(2.504.436.106)
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		23.659.295.480	23.659.295.480
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.694.781.794)	(1.872.177.531)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.886.638.896)	1.787.571.919
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		191.857.102	(3.659.749.450)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.427.224.665.339	1.091.500.378.648

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc







Nguyễn Thị Dung

Lê Văn Quang

Tạ Văn Trung

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	21.997.021.635	8.528.234.524
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		21.997.021.635	8.528.234.524
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	17.783.575.081	5.844.199.737
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.213.446.554	2.684.034.787
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	517.903.374	1.067.456.545
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	512.906.519	1.231.306.686
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		512.906.519	1.231.306.686
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	3.660.163.098	2.406.795.515
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		558.280.311	113.389.131
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	405.632	81.515
12 Chi phí khác	32	VI.6.	229.891.460	3.750.528.771
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(229.485.828)	(3.750.447.256)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		328.794.483	(3.637.058.125)
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	1.787.035.357	2.548.642.955
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10.	(1.650.097.976)	(2.525.951.630)
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		191.857.102	(3.659.749.450)
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	28	(528)

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2018
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Người lập

Nguyễn Thị Dung

Kế toán trưởng

Lê Văn Quang

Giám đốc



Tạ Văn Trung

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		251.695.952.640	232.110.723.777
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(310.289.604.022)	(416.680.971.461)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(33.156.589.868)	(10.200.075.487)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(69.579.662.289)	(27.350.363.674)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.650.097.976)	(4.336.268.924)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		68.512.649.803	37.654.040.641
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(80.530.278.636)	(70.266.701.913)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(174.997.630.348)	(259.069.617.041)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.500.000.000)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		380.252.681	1.067.456.545
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		380.252.681	(432.543.455)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		235.461.643.550	402.595.241.315
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(79.509.381.586)	(127.483.791.233)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		155.952.261.964	275.111.450.082
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(18.665.115.703)	15.609.289.586
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		39.623.797.936	24.014.508.350
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	20.958.682.233	39.623.797.936

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Dung

Lê Văn Quang

Tạ Văn Trung

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần, hạch toán độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101426757 ngày 24/11/2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101426757 thay đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2015 thì vốn điều lệ của Công ty là 72.260.820.000 đồng (Bảy mươi hai tỷ, hai trăm sáu mươi triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng).

Công ty đã niêm yết Cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, mã chứng khoán là SJC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải, thu gom rác thải không độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị và phụ tùng máy khác.

Trụ sở Công ty: Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê - Khu đô thị Văn Khê - P.La Khê - Q.Hà Đông - Hà Nội

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh xây nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

STT	Tên Đơn vị	Địa chỉ
1.	Chi nhánh 1	Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội.
2.	Chi nhánh 3	Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội.
3.	Chi nhánh 5	Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội.

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính chất so sánh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Văn phòng Công ty với các chi nhánh đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

b) Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên liệu chính, chi phí lương và chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	50
- Máy móc, thiết bị	03 - 07
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	07
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính quản lý bất động sản.

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm quản lý bất động sản là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm quản lý bất động sản được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 05 năm.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị tài sản từ tầng 1 đến tầng 3 tòa nhà CT1 Văn Khê, Khu đô thị Văn Khê, La Khê, Hà Đông do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 43 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ, dự án khu du lịch Đại Lải, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và chi phí truyền thông và PR bán hàng dự án Vinafor và dự án Eco - Green số 1 Giáp Nhị. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo quy định kế toán hiện hành. Riêng đối với chi phí truyền thông và PR bán hàng dự án Vinafor và dự án Eco - Green số 1 Giáp Nhị được phân bổ khi phát sinh doanh thu từ 2 dự án này.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả công ty liên kết.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay phải trả và khoản trích trước chi phí xây dựng tòa nhà CT1 Văn Khê, thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

- Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ trên hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế.
- Khoản trích trước chi phí xây dựng tòa nhà CT1 Văn Khê được xác định theo giá trị hợp đồng đã ký kết.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là tiền thu về theo tiến độ bán bất động sản của công trình Vinafor Hà Đông, công trình Eco - Green Tower và giá trị khoản tiền khách hàng thuê bất động sản trả trước cho nhiều kỳ kế toán. Định kỳ, căn cứ vào giá trị hợp đồng cho thuê, Công ty ghi nhận doanh thu chưa thực hiện thành doanh thu thực hiện. Đối với công trình Vinafor Hà Đông và công trình Eco - Green Tower ghi nhận doanh thu khi hoàn thành bàn giao.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được mua lại do chính Công ty phát hành không nhằm mục đích để bán và được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu tiền lãi

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá, vật tư xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

19.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 5% đối với hoạt động dịch vụ cung cấp nước sạch, thuế GTGT 10% đối với dịch vụ công cộng, cho thuê nhà và các dịch vụ khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

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

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

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

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền	20.958.682.233	33.623.797.936
Tiền mặt	145.060.020	394.100.820
Tiền gửi ngân hàng	20.813.622.213	33.229.697.116
Các khoản tương đương tiền	-	6.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Hà Nội (*)	-	6.000.000.000
Cộng	20.958.682.233	39.623.797.936

(*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Hà Nội theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 1723/15/SD101/HDTG/PVB- H0 ngày 01/06/2015 với lãi suất 4,8%/năm.

Mẫu số B 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Cộng	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000

(i) Hợp đồng tiền gửi số 116 ngày 04/7/2016, kỳ hạn 1 năm tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tổng Công ty Sông Đà	440.000.000	-	440.000.000	440.000.000	-	440.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang	1.100.000.000	-	1.100.000.000	1.100.000.000	-	1.100.000.000
Cộng	1.540.000.000	-	1.540.000.000	1.540.000.000	-	1.540.000.000

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng.

c) Tóm tắt thông tin chi tiết về khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

+ Tổng Công ty Sông Đà có trụ sở chính tại Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Mỹ Đình, Mễ Trì, Hà Nội. Tổng Công ty có hoạt động kinh doanh chính là đầu tư xây dựng. Trong năm, Công ty CP Sông Đà 1.01 không có phát sinh giao dịch với Công ty này

+ Công ty CP Sông Đà Nha Trang có trụ sở chính tại Số 6 Bãi Dương, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Công ty có hoạt động kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản và khách sạn. Trong năm, Công ty CP Sông Đà 1.01 không có phát sinh giao dịch với Công ty này.

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

3. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạ Hoàng Hà	4.979.200.000	-	4.979.200.000	-
Phạm Thu Huyền	9.210.500.001	-	9.210.500.001	-
Phạm Hồng Nhung	8.581.299.531	-	8.581.299.531	-
Phái Thị Thu Nga	-	-	4.525.200.000	-
Tạ Trung Hậu	5.528.356.426	-	7.795.556.426	-
Các đối tượng khác	17.374.115.090	1.861.473.250	21.960.352.481	1.861.473.250
Cộng	45.673.471.048	1.861.473.250	57.052.108.439	1.861.473.250

b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

4. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư Khánh An	6.900.000.000	-	6.900.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng UDIC - Công ty TNHH MTV	8.162.171.677	-	34.040.720.359	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng Gia	28.050.000.000	-	28.050.000.000	-
Các đối tượng trả trước khác	35.285.884.150	118.427.500	28.356.981.212	118.427.500
Cộng	78.398.055.827	118.427.500	97.347.701.571	118.427.500

5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Sản xuất và Dịch vụ du lịch Chèm	1.570.930.000	1.570.930.000	1.570.930.000	1.570.930.000
Cộng	1.570.930.000	1.570.930.000	1.570.930.000	1.570.930.000

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	1.095.790.911	223.842.036	1.909.282.611	223.842.036
Tạm ứng của CBCNV	668.640.232	-	672.564.808	-
Phạm Xuân Niệm	191.904.554	-	191.904.554	-

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Tạ Duy Liên	200.000.000	-	200.000.000	-
Các đối tượng khác	276.735.678	-	280.660.254	-
Phải thu khác	427.150.679	223.842.036	1.236.717.803	223.842.036
Phải thu bảo BHXH, BHYT	159.521.505	-	189.509.519	-
Phải thu tiền cho vay không kỳ hạn của các hộ dân nhà Hemisco	-	-	626.850.678	-
Các khoản phải thu khác	267.629.174	223.842.036	420.357.606	223.842.036
b) Dài hạn	1.090.445.510	-	180.847.949	-
Ký cược, ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	1.090.445.510	-	180.847.949	-
Cộng	2.186.236.421	223.842.036	2.090.130.560	223.842.036

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;				
Công ty CP Sản xuất và Dịch vụ du lịch Chèm	1.570.930.000	-	1.570.930.000	-
Công ty CP Sông Đà 8	318.810.809	-	318.810.809	-
Xí nghiệp Sông Đà 12.7	452.591.542	-	452.591.542	-
Các đối tượng khác	1.432.340.435	-	1.432.340.435	-
Cộng	3.774.672.786	-	3.774.672.786	-

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.621.665.562	-	3.813.008.729	-
Công cụ, dụng cụ	16.445.000	-	18.244.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.171.603.679.809	-	819.435.470.532	-
Cộng	1.175.241.790.371	-	823.266.723.261	-

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor, chi phí xây dựng dự án Eco-Green tower do Công ty làm nhà thầu xây dựng và các công trình xây dựng khác.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, hàng tồn kho với giá trị là 877.891.399.127 VND đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 798.219.659.138 VND).

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm quản lý bất động sản	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>		
Số dư ngày 01/01/2017	50.000.000	50.000.000
Số dư ngày 31/12/2017	50.000.000	50.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		
Số dư ngày 01/01/2017	50.000.000	50.000.000
Số dư ngày 31/12/2017	50.000.000	50.000.000
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2017	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 50.000.000 VND

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
Bất động sản đầu tư cho thuê				
<i>Nguyên giá</i>				
- Nhà	22.786.480.845	-	-	22.786.480.845
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	1.365.916.417	529.918.164	-	1.895.834.581
- Nhà	1.365.916.417	529.918.164	-	1.895.834.581
<i>Giá trị còn lại</i>				
- Nhà	21.420.564.428	-	-	20.890.646.264

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
					Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư ngày 01/01/2017	8.163.198.035	932.344.948	1.960.792.154	797.924.635	11.854.259.772
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2017	8.163.198.035	932.344.948	1.960.792.154	797.924.635	11.854.259.772
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
Số dư ngày 01/01/2017	857.135.789	838.921.834	1.925.009.519	797.924.635	4.418.991.777
Khấu hao trong năm	163.263.960	85.751.412	35.782.635	-	284.798.007
Số dư ngày 31/12/2017	1.020.399.749	924.673.246	1.960.792.154	797.924.635	4.703.789.784
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01/2017	7.306.062.246	93.423.114	35.782.635	-	7.435.267.995
Tại ngày 31/12/2017	7.142.798.286	7.671.702	-	-	7.150.469.988

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.788.634.828 VND (Tại 31/12/2016 là 2.089.278.828 VND)

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

12. Tài sản dở dang dài hạn**a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Kinh doanh lắp đặt quây thuốc Văn Khê	234.972.591	234.972.591	234.972.591	234.972.591
Cộng	234.972.591	234.972.591	234.972.591	234.972.591

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ cho thuê	1.636.092.960	1.636.092.960
Dự án khu du lịch Đại Lải	398.996.326	395.008.246
Cộng	2.035.089.286	2.031.101.206

13. Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	80.033.974	11.780.557
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	80.033.974	11.780.557
b) Dài hạn	19.905.466.673	22.400.000
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	-	22.400.000
Phí môi giới và truyền thông bán hàng dự án Vinafor	16.379.652.355	-
Phí môi giới bán hàng dự án Eco - Green	3.525.814.318	-
Cộng	19.985.500.647	34.180.557

14. Phải trả người bán

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	12.750.903.962	12.750.903.962	10.136.651.138	10.136.651.138
Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội	-	-	6.005.539.228	6.005.539.228

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng UDIC-Công ty TNHH MTV	61.699.745.077	61.699.745.077	73.666.365.170	73.666.365.170
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	8.635.886.600	8.635.886.600	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Tân Hội	11.312.347.889	11.312.347.889	4.455.949.707	4.455.949.707
Các đối tượng khác	25.253.677.416	25.253.677.416	13.825.109.756	13.825.109.756
Cộng	119.652.560.944	119.652.560.944	108.089.614.999	108.089.614.999

b) *Phải trả người bán là các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trường PTTH Chu Văn An	-	687.432.000
Doanh nghiệp Chế xuất Nitori Việt Nam	7.836.000.000	-
Các đối tượng khác	4.081.397	4.081.397
Cộng	7.840.081.397	691.513.397

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	907.700.663	472.873.968	928.115.574	452.459.057
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.650.097.976	1.650.097.976	-
Thuế thu nhập cá nhân	421.100	21.740.151	11.847.524	10.313.727
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	50.246.885	50.246.885	-
Thuế môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
Thuế khác	14.023	-	14.023	-
Cộng	908.135.786	2.200.958.980	2.646.321.982	462.772.784
<i>b) Phải thu</i>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	223.481.211	136.937.381	-	86.543.830
Thuế thu nhập cá nhân	20.362.309	11.847.524	-	8.514.785
Thuế khác	-	-	4.897.924	4.897.924
Cộng	243.843.520	148.784.905	4.897.924	99.956.539

Mẫu số B 09- DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

17. Chi phí phải trả

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí lãi vay	16.925.701.552	16.240.872.895
Trích trước chi phí nhân công dự án Hemisco	-	11.353.820.000
Các khoản trích trước khác	127.335.600	322.619.048
Cộng	17.053.037.152	27.917.311.943

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	413.507.624	370.383.818
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản	413.507.624	370.383.818
b) Dài hạn	446.408.615.057	275.592.959.146
Doanh thu nhận trước tiền bán dự án Vinafor và Eco Green	446.408.615.057	275.592.959.146
Cộng	446.822.122.681	275.963.342.964

19. Phải trả khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	57.581.948.649	56.102.644.224
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	397.345.193	494.801.124
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	57.184.603.456	55.607.843.100
Nhận góp vốn đầu tư của các đối tác	850.000.000	850.000.000
+ Lê Hồng Thái - góp vốn thực hiện dự án Láng Hạ - Thanh Xuân	500.000.000	500.000.000
+ Phạm Thị Loan - góp vốn thực hiện dự án Láng Hạ - Thanh Xuân	350.000.000	350.000.000
Lợi nhuận phải trả cho các đối tác của dự án Hemisco và Văn Khê	13.939.240.648	11.933.440.648
+ Công ty TNHH Linh Đô	9.031.159.363	9.031.159.363
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân Mai	4.908.081.285	2.902.281.285
Tiền góp vốn dự án Hemisco của Công ty CP Đầu tư xây dựng Xuân Mai	8.991.930.232	8.991.930.232
Tiền góp vốn dự án số 1 Giáp Nhị - Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC (*)	25.000.000.000	25.000.000.000
Phải trả 2% kinh phí bảo trì tòa nhà Hemisco	7.006.467.464	7.374.833.199
Các đối tượng khác	1.396.965.112	1.457.639.021
b) Dài hạn	1.595.179.500	7.513.517.500
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.595.179.500	7.513.517.500
Cộng	59.177.128.149	63.616.161.724

(*) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2016/HĐHTĐT ngày 22/03/2016 về việc hợp tác triển khai dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở cao tầng Eco-Green Tower tại số 1, phố Giáp Nhị, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

20. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
a) Ngắn hạn	553.931.581.986	553.931.581.986	556.619.581.986	4.588.000.000	1.900.000.000	1.900.000.000
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>20.468.000.055</i>	<i>20.468.000.055</i>	<i>23.156.000.055</i>	<i>4.588.000.000</i>	<i>1.900.000.000</i>	<i>1.900.000.000</i>
Nguyễn Diệu Trinh (1)	50.000.000	50.000.000	-	-	50.000.000	50.000.000
Đặng Thu Trang	-	-	1.598.000.000	3.388.000.000	1.790.000.000	1.790.000.000
Lại Thị Quế	-	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-	-
Phạm Thị Oanh (2)	5.155.000.055	5.155.000.055	5.095.000.055	-	60.000.000	60.000.000
Phạm Hoàng Cường (3)	8.513.000.000	8.513.000.000	8.513.000.000	-	-	-
Phạm Xuân Niệm (4)	200.000.000	200.000.000	200.000.000	-	-	-
Nguyễn Thị Lan (4)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	-	-	-
Vũ Thị Huyền (4)	2.100.000.000	2.100.000.000	2.100.000.000	-	-	-
Nguyễn Thị Thu Huyền (4)	2.650.000.000	2.650.000.000	2.650.000.000	-	-	-
Đào Trường Sơn (4)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>533.463.581.931</i>	<i>533.463.581.931</i>	<i>533.463.581.931</i>	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Hà Nội (5)	484.922.418.759	484.922.418.759	484.922.418.759	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội sở chính (6)	48.541.163.172	48.541.163.172	48.541.163.172	-	-	-
b) Dài hạn	113.487.568.882	113.487.568.882	212.305.643.495	608.384.963.517	509.566.888.904	509.566.888.904
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Hà Nội (5)	-	-	120.747.340.157	535.472.418.759	414.725.078.602	414.725.078.602
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội sở chính (6)	113.431.918.882	113.431.918.882	91.558.303.338	72.912.544.758	94.786.160.302	94.786.160.302
Nguyễn Diệu Trinh (7)	55.650.000	55.650.000	-	-	55.650.000	55.650.000
Cộng	667.419.150.868	667.419.150.868	768.925.225.481	612.972.963.517	511.466.888.904	511.466.888.904

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính**

(1) Hợp đồng vay ngày 30/11/2012, thời hạn vay 18 tháng, lãi suất 0,75%/tháng. Lãi vay được tính theo tháng và được trả với gốc vay. Trong trường hợp rút vốn trước hạn thì phía Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 sẽ không trả lãi vay.

(2) Hợp đồng vay ngày 03/02/2015 thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 12,5%/năm. Lãi vay được tính theo tháng và được trả với gốc vay.

(3) Hợp đồng vay số 04/HĐTD/SĐ1.01 ngày 28/9/2016, thời hạn vay 01 tháng, lãi suất vay 7%/năm. Lãi vay được tính theo tháng và được trả với gốc vay. Trong trường hợp rút vốn trước hạn thì phía Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 sẽ không trả lãi vay.

(4) Hợp đồng vay vốn cá nhân chi nhánh 3, mục đích để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 0%.

(5) Hợp đồng vay dự án số 468/2014/Songda1.01/HĐTD/PVB-40 tháng 8/2014, hạn mức tín dụng là 600 tỷ đồng, lãi suất cho vay = lãi suất tham chiếu + lãi suất biên tại thời điểm giải ngân, thời hạn rút vốn tối đa 31/7/2017, mục đích vay phục vụ Dự án tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor, tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất của dự án Vinafor (Do Tổng Công ty Lâm nghiệp làm chủ); tài sản hình thành trong tương lai trên đất là tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor; nguồn thu từ dự án của Vinafor; 04 sản thương mại tòa nhà CT1 Văn Khê; và toàn bộ các nguồn thu, tài sản hợp pháp của Công ty.

(6) Hợp đồng vay số 75-04.16/HĐTD/TPBANK/TTKD.HO ngày 14/05/2016, thời hạn vay 4 năm, lãi suất 10,5%/năm; mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện dự án "Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở ECO GREEN TOWER tại số 1 Giáp Nhị, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

(7) Khoản vay bà Nguyễn Diệu Trinh với thời hạn vay 18 tháng, lãi suất vay 9%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh.

21. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ phiếu quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư tại ngày 01/01/2016	72.260.820.000	7.450.146.354	1.787.571.919	(2.504.436.106)	74.048.391.919
- Lãi trong năm trước	-	-	(3.659.749.450)	-	(3.659.749.450)
Số dư tại ngày 31/12/2016	72.260.820.000	7.450.146.354	(1.872.177.531)	(2.504.436.106)	75.334.352.717
- Lãi trong năm nay	-	-	191.857.102	-	191.857.102
- Giảm khác	-	-	(14.461.365)	-	(14.461.365)
Số dư tại ngày 31/12/2017	72.260.820.000	7.450.146.354	(1.694.781.794)	(2.504.436.106)	75.511.748.454

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	72.260.820.000	72.260.820.000
Cộng	72.260.820.000	72.260.820.000

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	72.260.820.000	72.260.820.000
Vốn góp đầu năm	72.260.820.000	72.260.820.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	72.260.820.000	72.260.820.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.226.082	7.226.082
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.226.082	7.226.082
- Cổ phiếu phổ thông	7.226.082	7.226.082
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	291.300	291.300
- Cổ phiếu phổ thông	291.300	291.300
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.934.782	6.934.782
- Cổ phiếu phổ thông	6.934.782	6.934.782
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2017	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	23.659.295.480	-	-	23.659.295.480
Cộng	23.659.295.480	-	-	23.659.295.480

Đơn vị tính: VND

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.292.636.049	8.109.100.583
Doanh thu hợp đồng xây dựng	12.704.385.586	419.133.941
Cộng	21.997.021.635	8.528.234.524

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.731.069.783	5.426.609.978
Doanh thu hợp đồng xây dựng	12.052.505.298	417.589.759
Cộng	17.783.575.081	5.844.199.737

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	517.903.374	1.067.456.545
Cộng	517.903.374	1.067.456.545

4. Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	512.906.519	1.231.306.686
Cộng	512.906.519	1.231.306.686

5. Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập khác	405.632	81.515
Cộng	405.632	81.515

6. Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Truy thu và phạt thuế	179.726.999	3.750.514.748
Chi phí khác	50.164.461	14.023
Cộng	229.891.460	3.750.528.771

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	2.263.228.002	1.142.748.839
Chi phí vật liệu quản lý	59.343.934	73.070.780
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.822.318	44.547.998

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Chi phí khấu hao TSCĐ	187.733.657	213.009.689
Thuế, phí và lệ phí	23.940.800	7.379.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.323.546	663.478.098
Chi phí bằng tiền khác	819.770.841	262.560.341
Cộng	3.660.163.098	2.406.795.515
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	258.538.221.723	89.918.710.997
Chi phí nhân công	23.314.143.186	12.551.440.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	814.716.171	1.026.557.713
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.333.777.149	375.680.400.282
Chi phí khác bằng tiền	73.866.508.113	25.308.977.895
Cộng	377.867.366.342	504.486.087.210
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	22.515.330.641	9.595.772.584
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	22.515.330.641	9.595.772.584
<i>Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	22.186.536.158	13.232.830.709
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	22.006.809.159	9.482.315.961
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	179.726.999	3.750.514.748
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	508.521.482	113.456.623
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	101.704.296	22.691.325
Điều chỉnh TNDN phải nộp các năm trước	35.233.085	-
Chi phí thuế TNDN tính trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.650.097.976	2.525.951.630
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.787.035.357	2.548.642.955
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế TNDN tạm nộp 1% tiền người mua trả tiền trước từ việc mua căn hộ tại Dự án Vinafor Hà Đông	958.776.431	2.139.541.112
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế TNDN tạm nộp 1% tiền người mua trả tiền trước từ việc mua căn hộ tại Dự án Eco - Green	677.436.441	23.750.445

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế TNDN tạm nộp 1% tiền người mua trả tiền trước từ việc mua căn hộ tại Dự án Đại Từ Hoàng Mai	13.885.104	362.660.073
---	------------	-------------

Cộng	1.650.097.976	2.525.951.630
-------------	----------------------	----------------------

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	191.857.102	(3.659.749.450)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	191.857.102	(3.659.749.450)
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.934.782	6.934.782
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	(528)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	235.461.643.550	402.595.241.315
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	79.509.381.586	127.483.791.233

VIII Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

2. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác:

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Bà Phạm Thị Loan
Ông Tạ Trung Hậu
Ông Tạ Trung Hiếu
Ông Tạ Hoàng Hà
Bà Phạm Thu Huyền
Bà Phạm Thị Nhung

Mối quan hệ

Thành viên hội đồng quản trị và là bên liên quan của Giám đốc
Cá nhân có liên quan của Giám đốc
Cá nhân có liên quan của Giám đốc
Cá nhân có liên quan của Giám đốc
Cá nhân có liên quan của Giám đốc
Cá nhân có liên quan của Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

Bà Thái Thị Thu Nga

Cá nhân có liên quan của Giám đốc

(* *Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Vay</i>		
Tạ Trung Hiếu	-	4.500.000.000
(* <i>Số dư với các bên liên quan</i>	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng		
Tạ Trung Hậu	5.528.356.426	7.795.556.426
Tạ Hoàng Hà	4.979.200.000	4.979.200.000
Phạm Thu Huyền	9.210.500.001	9.210.500.001
Phạm Hồng Nhung	8.581.299.531	8.581.299.531
Thái Thị Thu Nga	-	4.525.200.000
Tạ Trung Hiếu	-	1.220.800.000

(* *Thu nhập Ban Giám đốc và các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:*

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lương, thưởng	577.329.545	513.768.527
Cộng	577.329.545	513.768.527

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.19 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

<i>Công nợ tài chính</i>	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản vay	667.419.150.868	511.466.888.904
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	20.958.682.233	39.623.797.936
Nợ thuần	646.460.468.635	471.843.090.968
Vốn chủ sở hữu	99.171.043.934	98.993.648.197
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	652%	477%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.958.682.233	39.623.797.936
Phải thu khách hàng và phải thu khác	45.774.392.183	57.056.923.713
Tổng cộng	66.733.074.416	96.680.721.649
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	667.419.150.868	511.466.888.904
Phải trả người bán và phải trả khác	178.829.689.093	171.705.776.723
Chi phí phải trả	17.053.037.152	27.917.311.943
Tổng cộng	863.301.877.113	711.089.977.570

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phân ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***Quản lý rủi ro về giá**

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	177.234.509.593	1.595.179.500	178.829.689.093
Chi phí phải trả	17.053.037.152	-	17.053.037.152
Các khoản vay	553.931.581.986	113.487.568.882	667.419.150.868
01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	164.192.259.223	7.513.517.500	171.705.776.723
Chi phí phải trả	27.917.311.943	-	27.917.311.943
Các khoản vay	1.900.000.000	509.566.888.904	511.466.888.904

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.958.682.233	-	20.958.682.233
Phải thu khách hàng và phải thu khác	44.683.946.673	1.090.445.510	45.774.392.183

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

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

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.623.797.936	-	39.623.797.936
Phải thu khách hàng và phải thu khác	56.876.075.764	180.847.949	57.056.923.713

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2018
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Dung

Lê Văn Quang

Tạ Văn Trung

