

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	14 - 46

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 11 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, lần thứ 1 ngày 25 tháng 01 năm 2008, lần thứ 6 ngày 30 tháng 9 năm 2010 chuyển từ số đăng ký kinh doanh 0103016226 thành số 0102186917, bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi vốn điều lệ, lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016 thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84-4) 35 526 354
- Fax : (84-4) 35 526 348

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 707 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết:
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác gồm: Xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê; Xây dựng thủy lợi; Xây dựng đường hầm; Các công việc xây dựng khác không phải là nhà như: Các công trình văn hóa, du lịch, thể thao ngoài trời;
- Xây dựng các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, công trình thủy điện, công trình dân dụng công nghiệp; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư cho các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- ✓ Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: trang trí nội ngoại thất;
- ✓ Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết:
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (chỉ thực hiện việc môi giới bất động sản tại sàn giao dịch);
- Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản;

đất);

- ✓ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết:
- Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;
- Kinh doanh bất động sản bao gồm:
- + Tư vấn lập hồ sơ mời thầu xây lắp, hồ sơ mời thầu thiết bị các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- + Lập, thẩm định dự án đầu tư các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- ✓ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng,
- ✓ Khai thác khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đầu tư khai thác và chế biến khoáng sản (Trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
- ✓ Xây dựng công trình công ích; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- ✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị./.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2012
Ông Nguyễn Thế Lợi	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2012
Ông Lê Tùng Hoa	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2016
Ông Phạm Đức Thành	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2016
Ông Phạm Mạnh Khôi	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2015
Ông Đỗ Quang Thắng	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2015

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đào Xuân Tuấn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2013
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2015
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2015

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2016
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2016
Ông Lê Tùng Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 3 năm 2016

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2013).

Ông Nguyễn Trọng Phước đã được Hội đồng quản trị ủy quyền ký Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty ngày 28 tháng 12 năm 2015.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- 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 liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Trọng Phước

Ngày 08 tháng 3 năm 2017

Số: 148/2017/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 08 tháng 3 năm 2017, từ trang 07 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Tổng 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 của chúng tôi.

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 các 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Phạm Quang Huy – Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1409-2013-008-1

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2017

Hoàng Thị Viết - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0374-2013-008-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		692.678.098.657	1.033.041.803.447
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.128.623.862	46.690.094.176
1. Tiền	111		4.128.623.862	16.690.094.176
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.000.058.000	58.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(600.855)	(600.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	30.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		284.700.004.849	290.806.105.739
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.049.083.092	3.270.333.669
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	17.633.991.243	22.328.940.348
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	150.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	270.245.315.462	269.774.283.972
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(8.378.384.948)	(4.567.452.250)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		356.585.898.148	684.347.808.434
1. Hàng tồn kho	141	V.8	356.585.898.148	684.347.808.434
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.263.513.798	11.197.737.098
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	141.973.790	161.280.302
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.121.540.008	11.036.456.796
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kê toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		171.154.649.986	157.703.246.530
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		350.401.000	350.401.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	350.401.000	350.401.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.005.048.724	27.234.334.322
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.005.048.724	27.234.334.322
<i>Nguyên giá</i>	222		9.518.229.085	37.204.685.785
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(6.513.180.361)	(9.970.351.463)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	67.709.868.409	40.819.156.282
<i>Nguyên giá</i>	231		78.895.820.132	50.250.520.380
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(11.185.951.723)	(9.431.364.098)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	9.698.780.059	13.144.997.641
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		9.698.780.059	13.144.997.641
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		89.093.414.302	75.543.990.773
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	25.000.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	41.840.000.000	41.840.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	49.153.667.000	49.153.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(26.900.252.698)	(15.449.676.227)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.297.137.492	610.366.512
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	969.568.969	250.041.136
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	327.568.523	360.325.376
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		863.832.748.643	1.190.745.049.977

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		523.496.498.210	855.214.826.245
I. Nợ ngắn hạn	310		442.937.408.805	794.064.462.679
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	53.964.916.113	49.206.494.192
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	68.964.574.497	532.529.551.017
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	21.530.960.395	18.557.948.214
4. Phải trả người lao động	314		1.450.067.074	2.019.900.300
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	92.432.376.356	18.556.359.629
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	170.724.180.501	149.936.407.683
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	30.351.682.676	19.343.550.451
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	3.518.651.193	3.914.251.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		80.559.089.405	61.150.363.566
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	4.281.508.046	3.633.644.710
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	76.277.581.359	57.516.718.856
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		340.336.250.433	335.530.223.732
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	340.336.250.433	335.530.223.732
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.764.696.100	23.764.696.100
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.840.000.000	3.840.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.882.665.333	8.076.638.632
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.076.638.632	8.076.638.632
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.806.026.701	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		863.832.748.643	1.190.745.049.977

Lập, ngày 08 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Phước

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

(Dạng đầy đủ)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	533.251.908.951	94.285.220.761
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	18.775.027.277
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		533.251.908.951	75.510.193.484
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	498.083.140.257	46.357.354.654
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		35.168.768.694	29.152.838.830
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.550.012.312	423.395.514
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	17.151.018.303	2.696.561.828
Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.950.441.832	2.696.461.828
8. Chi phí bán hàng	25		67.727.273	157.408.011
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.601.330.116	11.326.421.734
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.898.705.314	15.395.842.771
11. Thu nhập khác	31		16.912	13.291.522
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.580.874.207	5.731.099.265
13. Lợi nhuận khác	40		(1.580.857.295)	(5.717.807.743)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.317.848.019	9.678.035.028
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.479.064.465	8.601.396.396
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		32.756.853	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.806.026.701	1.076.638.632
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	240	54
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	240	54

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Lập, ngày 08 tháng 3 năm 2017



Nguyễn Trọng Phước

BÁO CÁO LUU CHUYỀN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Dạng đầy đủ)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		6.317.848.019	9.678.035.028
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.206.264.646	4.002.542.064
- Các khoản dự phòng	03	VI.3, VI.5, VI.6	18.838.374.565	100.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.245.632.334)	(84.333.334)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	4.950.441.832	2.696.461.828
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		31.067.296.728	16.292.805.586
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(36.119.572.143)	134.835.587.684
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		327.631.262.472	(367.170.742.254)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(385.569.164.971)	124.435.532.026
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(700.221.321)	296.008.536
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.642.158.700)	(2.910.349.014)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.858.552.727)	8.915.805.654
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	30.105.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(395.600.000)	(1.089.385.727)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(73.586.710.662)	(56.289.737.509)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9	(2.542.734.300)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		2.550.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.300.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.200.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.245.632.334	84.333.334
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		2.352.898.034	84.333.334

CHỈ TIÊU

Mã số Thuyết minh

Năm nay

Năm trước

III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	66.540.246.870	122.960.111.689
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(37.867.904.556)	(74.119.760.854)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		28.672.342.314	48.840.350.835
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50		(42.561.470.314)	(7.365.053.340)
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60	V.1	46.690.094.176	54.055.147.516
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	70	V.1	4.128.623.862	46.690.094.176

Lập, ngày 08 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Phước

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU có trụ sở chính tại Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà Hà Đông. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Văn phòng nhà 8C, tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	28.89%	28.89%	28.89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Phòng 704, tầng 7, nhà G10 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Xây dựng	35,5%	35,5%	35,5%
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung	Tầng 2 số nhà 11 đường Phan Đình Phùng, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, Hà Tĩnh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	35,48%	35,48%	35,48%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị

Địa chỉ

Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông

Phòng 707 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam,
Thanh Xuân, Hà Nội

Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội

Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống
Đa, thành phố Hà Nội

Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát
triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh

Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường
Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 51 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 54 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 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) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. 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 việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì cần cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản 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, phải thu nội bộ 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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 quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

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 nợ 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.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

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 trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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 lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	11 - 29
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của tòa nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
4 tầng để tòa nhà Sông Đà – Hà Đông	30
3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú	30

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. 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 khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. 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.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

18. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm: tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết và không niêm yết.

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

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm: các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

**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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	518.097.216	325.198.820
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.610.526.646	16.364.895.356
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)		30.000.000.000
Cộng	4.128.623.862	46.690.094.176

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

<i>Cổ phiếu</i>	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sông Đà 2	658.855	(600.855)	658.855	(600.855)
Cộng	658.855	(600.855)	658.855	(600.855)

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(600.855)	(500.855)
Trích lập dự phòng bổ sung		(100.000)
Số cuối năm	(600.855)	(600.855)

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	25.000.000.000			
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU ⁽ⁱ⁾	25.000.000.000			
Đầu tư vào công ty liên kết	41.840.000.000	(13.075.148.929)	41.840.000.000	(5.351.465.013)
Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà ⁽ⁱⁱ⁾	5.200.000.000	(3.448.602.247)	5.200.000.000	(1.130.232.031)
Công ty Tư vấn Đầu tư SDU ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung ^(iv)	33.640.000.000	(9.626.546.682)	33.640.000.000	(4.221.232.982)

	Số cuối năm	Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	49.153.667.000 (13.825.103.769)		49.153.667.000 (10.098.211.214)	
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội ^(v)	4.000.000.000	(3.600.000.000)	4.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	19.953.667.000	(10.134.356.039)	19.953.667.000	(10.009.236.191)
Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị Xi măng Hải Phòng	25.200.000.000	(90.747.730)	25.200.000.000	(88.975.023)
Cộng	115.993.667.000 (26.900.252.698)		90.993.667.000 (15.449.676.227)	

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107509720 thay đổi lần thứ nhất ngày 01 tháng 8 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU 25.000.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102817344 thay đổi lần thứ 2 ngày 11 tháng 6 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà 5.200.000.000 VND, tương đương 26% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết 5.200.000.000 VND, tương đương 26% vốn điều lệ.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 01041775717 ngày 29 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết là 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3000431435 ngày 12 tháng 12 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Tĩnh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung 33.640.000.000 VND, tương đương 30,64% vốn điều lệ. Công ty đã góp đủ số vốn điều lệ đã cam kết là 33.640.000.000 VND.
- (v) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội 4.000.000.000 VND, tương ứng với 10% vốn điều lệ. Theo báo cáo tài chính năm 2016 thì Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội không phát sinh lỗ nên Công ty không phải trích lập dự phòng theo quy định. Tuy nhiên căn cứ theo giá giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội trên sàn Upcom tại phiên giao dịch ngày 31 tháng 12 năm 2016 thì theo nguyên tắc thận trọng, Công ty đã trích lập dự phòng khoản đầu tư là 3.600.000.000 VND.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(15.449.676.227)	(15.449.676.227)
Trích lập dự phòng bổ sung	(11.450.576.471)	
Hoàn nhập dự phòng		
Số cuối năm	(26.900.252.698)	(15.449.676.227)

Giao dịch với công ty con và các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty con và các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU (Công ty MTV SDU)		
SDU bàn giao tài sản cho Công ty MTV SDU	25.320.342.877	
Trong đó: SDU góp vốn bằng tài sản	23.800.000.000	
SDU góp vốn bằng tiền vào Công ty MTV SDU	1.200.000.000	
SDU cho Công ty MTV SDU thuê mặt bằng	1.442.176.891	

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà)

Thuê Bắc Hà thực hiện khối lượng xây lắp dự án 143 Trần Phú	24.292.516.850	78.082.359.748
Cung cấp dịch vụ cho Bắc Hà	131.612.390	304.826.265

Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư SDU (Tư vấn SDU)

Thuê Tư vấn SDU thực hiện khối lượng xây lắp	19.588.342.551	56.744.051.955
Nhận giá trị sửa chữa tòa nhà Sông Đà - Hà Đông từ Tư vấn SDU	42.825.455	1.685.574.545
Cung cấp dịch vụ cho Tư vấn SDU	17.023.001	201.005.485

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	1.586.394.580	
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	1.586.394.580	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	3.462.688.512	3.270.333.669
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	515.047.000	515.047.000
Khách hàng mua nhà tại Dự án An Khánh	1.953.339.426	2.308.198.972
Khách hàng mua nhà tại Dự án Tân Mai		368.391.585
Khách hàng mua nhà tại Dự án Trần Phú	758.470.738	
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác	235.831.348	78.696.112
Cộng	5.049.083.092	3.270.333.669

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghiệp Thiên Ý	7.495.266.556	7.456.892.026
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS	2.070.268.000	2.070.268.000
Ban quản lý Dự án khu Công viên Văn hóa Du lịch Thể thao	3.822.609.848	3.822.609.848
Công ty TNHH Thương mại Đa Phúc		2.540.769.959
Các nhà cung cấp khác	4.245.846.839	6.438.400.515
Cộng	17.633.991.243	22.328.940.348

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<u>150.000.000</u>	
Cho Hoàng Tuấn Ninh vay, thời gian 6 tháng, lãi suất 5%/năm để mua nhà ở xã hội	150.000.000	
Cộng	<u>150.000.000</u>	

6. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	5.148.778.568		4.514.984.200	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU – hợp tác kinh doanh	4.000.000.000		4.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU - phí dịch vụ tòa nhà	14.583.000		14.583.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	330.000.000		92.508.000	
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU	92.508.000			
Ông Nguyễn Trọng Phước – tạm ứng	711.687.568		407.893.200	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	265.096.536.894	6.543.971.349	265.259.299.772	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương – Tiền góp vốn	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái (*)	242.505.840.770		242.505.840.770	
Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng	4.854.497.747		6.187.684.634	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	3.043.971.349	3.043.971.349	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (C&T)	2.273.997.484			
Thuế giá trị gia tăng đầu ra tạm nộp	2.727.272.727			
Tạm ứng cho nhân viên công ty	5.742.570.574		8.772.982.056	
Phải thu khác	448.386.243		1.248.820.963	
Cộng	270.245.315.462	6.543.971.349	269.774.283.972	3.500.000.000

(*) Là khoản tiền chuyển cho Công ty Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái (“Vạn Thái”) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2011/HĐHTKD ký ngày 07 tháng 6 năm 2011 giữa Công ty và Vạn Thái để đầu tư dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía nam đường Tạ Quang Bửu, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ được chia sản phẩm là nhà ở và các sản phẩm khác như khu thương mại, tầng hầm, văn phòng ... với tỷ lệ là 42%. Theo biên bản thỏa thuận cuối năm 2014 giữa Công ty và Vạn Thái thì Công ty sẽ được rút một phần tiền đã đầu tư và lợi nhuận từ block B1 và B2, Lợi nhuận của dự án sẽ được hai bên phân chia lại sau khi dự án được hai bên thông qua báo cáo quyết toán. Theo đó, đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Vạn Thái đã chuyển lại Công ty số tiền là 72.794.400.000 VND (xem thuyết minh số V.17a).

6b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ, đặt cọc thuê nhà.

7. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương – Phải thu tiền góp vốn	trên 3 năm	3.500.000.000		Trên 03 năm	3.500.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam – Trả trước cho người bán	trên 3 năm	1.067.452.250		Trên 03 năm	1.067.452.250	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà	trên 3 năm	3.043.971.349				
Gia Bảo Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - phải thu tiền mua nhà	trên 3 năm	24.277.000				
Nguyễn Chí Cường - phải thu tiền mua nhà	trên 3 năm	243.842.572				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất công nghiệp - phải thu tiền mua nhà	trên 2 năm	490.770.000	147.231.000			
Ngô Tân Trọng Nghĩa - phải thu tiền mua nhà	trên 1 năm	146.581.051	102.606.736			
Nguyễn Huy Du - phải thu tiền mua nhà	trên 1 năm	371.094.874	259.766.412			
Cộng		8.887.989.096	509.604.148			4.567.452.250

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	325.601.166.254		617.789.256.316	
Hàng hóa bất động sản	30.984.731.894		66.558.552.118	
Cộng	356.585.898.148		684.347.808.434	

9. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

9a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	5.610.158	33.098.484
Chi phí thuê văn phòng Công ty	136.363.632	128.181.818
Cộng	141.973.790	161.280.302

9b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	18.363.635	60.939.770
Chi phí sửa chữa văn phòng Công ty	914.140.913	95.266.426
Phí giao dịch qua sàn	37.064.421	93.834.940
Cộng	969.568.969	250.041.136

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phuộc tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Công
Nguyên giá					
Số đầu năm	31.421.263.731	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	37.204.685.785
Mua trong năm	2.534.300		2.540.200.000		2.542.734.300
Giảm khác (*)	(30.229.191.000)				(30.229.191.000)
Số cuối năm	<u>1.194.607.031</u>	<u>118.000.000</u>	<u>7.963.010.182</u>	<u>242.611.872</u>	<u>9.518.229.085</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.925.622.762	118.000.000	3.699.261.101	227.467.600	9.970.351.463
Khấu hao trong năm	712.266.437		735.624.528	3.786.056	1.451.677.021
Giảm khác (*)	(4.908.848.123)				(4.908.848.123)
Phân loại lại	(641.141.076)		629.782.860	11.358.216	
Số cuối năm	<u>1.087.900.000</u>	<u>118.000.000</u>	<u>5.064.668.489</u>	<u>242.611.872</u>	<u>6.513.180.361</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					
(*) Giảm khác bao gồm:					
Giá trị còn lại tài sản nhuộng bán					
Giá trị còn lại tài sản góp vốn vào công ty con					
Công					

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phuộc tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Công
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	25.495.640.969		1.723.549.081	15.144.272	27.234.334.322
Số cuối năm	<u>106.707.031</u>		<u>2.898.341.693</u>		<u>3.005.048.724</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					
(*) Giảm khác bao gồm:					
Giá trị còn lại tài sản nhuộng bán					
Giá trị còn lại tài sản góp vốn vào công ty con					
Công					

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	50.250.520.380	9.431.364.098	40.819.156.282
Xây dựng cơ bản hoàn thành	28.645.299.752		28.645.299.752
Khấu hao trong năm		1.754.587.625	(1.754.587.625)
Số cuối năm	78.895.820.132	11.185.951.723	67.709.868.409

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 kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông ⁽ⁱ⁾	50.250.520.380	11.106.381.446	39.144.138.934
3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú	28.645.299.752	79.570.277	28.565.729.475
Cộng	78.895.820.132	11.185.951.723	67.709.868.409

(i) Bất động sản đầu tư 4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, nguyên giá tính theo giá trị quyết toán công trình “Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông” đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Từ tầng 1 đến tầng 3 của bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội.

(ii) Bất động sản đầu tư 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú, nguyên giá tính theo giá trị tạm tính đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	16.118.107.926	18.715.820.324
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	2.172.507.708	2.464.933.045

12. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư An Phú - Nam Sài Gòn	3.140.584.488		3.168.691.871	3.168.691.871
Dự án Phan Đình Giót - Hà Nội	41.954.636	41.954.636	41.954.636	41.954.636
Dự án Khu đô thị mới TP Hòa Bình	7.756.805.651	7.756.805.651	7.598.050.454	7.598.050.454
Dự án Sông Đà Tuyên Quang	316.949.164	316.949.164	316.949.164	316.949.164
Dự án khu tập thể Phương Mai	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456
Dự án 151 Lê Duẩn	349.829.152	349.829.152	349.829.152	349.829.152
Dự án C8 Giảng Võ	436.280.908		436.280.908	436.280.908
Cộng	13.275.645.455	9.698.780.059	13.144.997.641	13.144.997.641

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thuế thu nhập hoãn lại của phần dự trả lãi vay phải trả PVCom bank 6 tháng cuối năm 2014. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	360.325.376	360.325.376
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(32.756.853)	
Ghi nhận vào vốn chủ sở hữu		
Số cuối năm	327.568.523	360.325.376

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20% (năm trước thuế suất là 22%).

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	32.614.499.856	29.834.983.242
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	25.089.543.574	27.424.593.133
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	7.524.956.282	2.410.390.109
Phải trả các nhà cung cấp khác	21.350.416.257	19.371.510.950
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	10.321.765.194	6.708.949.327
Các nhà cung cấp khác	11.028.651.063	12.662.561.623
Cộng	53.964.916.113	49.206.494.192

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh	64.976.341.444	60.904.819.122
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án Tân Mai	2.216.724.688	3.929.733.159
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú	1.662.051.102	467.447.995.366
Các khách hàng khác	109.457.263	247.003.370
Cộng	68.964.574.497	532.529.551.017

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Hoàn nhập thuế trích trước	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa		7.540.839.813	(128.101.918)		7.412.737.895
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.699.169.822	1.479.064.465	(4.858.552.727)		319.681.560
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.187.684.634	362.854.851		(1.696.041.738)	4.854.497.747
Thuế thu nhập cá nhân	1.071.264.594	350.881.979	(77.932.544)		1.344.214.029
Các loại thuế khác		6.000.000	(6.000.000)		
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	7.599.829.164				7.599.829.164
Cộng	18.557.948.214	9.739.641.108	(5.070.587.189)	(1.696.041.738)	21.530.960.395

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5% đối với dịch vụ cung cấp nước sạch và kinh doanh nhà ở xã hội và 10% đối với các hoạt động còn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (cùng kỳ năm trước thuế suất là 22%). Riêng thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập tính thuế từ dự án đầu tư – kinh doanh nhà xã hội 143 Trần Phú với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Kinh doanh BDS	Kinh doanh nhà ở xã hội	Kinh doanh khác	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	49.359.871.343	460.969.933.902	22.922.103.706	533.251.908.951
Giá vốn hàng bán	47.958.528.489	439.018.984.669	11.105.627.099	498.083.140.257
Chi phí quản lý	4.624.606.083	7.598.864.343	377.859.690	12.601.330.116
Chi phí bán hàng	67.727.273			67.727.273
Doanh thu tài chính			2.550.012.312	2.550.012.312
Chi phí tài chính	4.130.554.720		13.020.463.583	17.151.018.303
Trong đó: Lãi vay	3.380.554.720		1.569.887.112	4.950.441.832
Doanh thu tính thuế TNDN	49.359.871.343	460.969.933.902	25.472.116.018	535.801.921.263
Tổng chi phí SXKD	56.781.416.565	446.617.849.012	24.503.950.372	527.903.215.949
Lợi nhuận thuần từ SXKD	(7.421.545.222)	14.352.084.890	968.165.646	7.898.705.314
Lợi nhuận khác			(1.580.857.295)	(1.580.857.295)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(7.421.545.222)	14.352.084.890	(612.691.649)	6.317.848.019
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	3.090.931.577	438.559.760	4.872.681.947	8.402.173.284
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.090.931.577	438.559.760	5.202.681.947	8.732.173.284
- Các khoản điều chỉnh giảm			(330.000.000)	(330.000.000)
Thu nhập chịu thuế	(4.330.613.644)	14.790.644.650	4.259.990.297	14.720.021.303
Chuyển lỗ hoạt động bất động sản	4.259.990.297		(4.259.990.297)	
Thu nhập tính thuế	(70.623.347)	14.790.644.650		14.720.021.303
Thuế suất thuế TNDN	20%	10%	20%	
Tổng thuế TNDN phải nộp		1.479.064.465		1.479.064.465

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Bù trừ lỗ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động kinh doanh

Theo quy định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính thì Công ty được bù trừ lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm nhưng không được bù trừ lãi của hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lỗ của hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu đã thu tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản theo qui định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công trình	86.608.295.968	12.159.909.959
Chi phí lãi vay phải trả	4.864.080.388	5.652.449.670
Chi phí khác	960.000.000	744.000.000
Cộng	92.432.376.356	18.556.359.629

18. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	171.141.613	127.270.722
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	31.514.249	164.474.453
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	699.821.964	2.848.911.360
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	9.870.653.275	20.385.744.184
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tiền thu của khách hàng	7.973.401.570	8.316.622.725
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tài sản của Công ty	3.644.965.126	3.644.965.126
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	10.518.913.803	
Dự án Công viên Văn hóa Thể thao và Du lịch chuyền tiền	72.794.400.000	48.650.400.000
Phải trả PVCom Bank về tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải phòng đặt cọc mua bất động sản dự án X1 - 26 Liễu Giai	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Cao Hoàng Phương Thảo – Phải trả tiền đặt cọc mua nhà dự án Nam An Khánh	4.214.000.000	5.214.000.000
Các khoản phải trả khác	762.300.612	540.950.824
Cộng	170.724.180.501	149.936.407.683

18b. Phải trả dài hạn khác

Tiền đặt cọc thuê văn phòng Dự án Sông Đà Hà Đông và Dự án 143 Trần Phú.

19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

19a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông	14.924.000.628	
Vay Công ty Tài chính Cổ phần Xi Măng	12.000.000.000	
Vay ngắn hạn các cá nhân khác ⁽ⁱ⁾	3.845.748.752	4.419.549.823
Vay dài hạn đến hạn trả	14.505.933.924	
Cộng	30.351.682.676	19.343.550.451

⁽ⁱ⁾ Vay các cá nhân theo lãi suất thay đổi từng năm, không áp dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông	14.924.000.628				(14.924.000.628)	
Vay Công ty Tài chính Cổ phần Xi Măng		12.000.000.000				12.000.000.000
Vay ngắn hạn của tổ chức và các cá nhân khác	4.419.549.823	11.934.000.000		1.096.652.414	(13.604.453.485)	3.845.748.752
Vay dài hạn đến hạn trả		14.505.933.924				14.505.933.924
Cộng	19.343.550.451	23.934.000.000	14.505.933.924	1.096.652.414	(28.528.454.113)	30.351.682.676

19b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱ⁾	34.460.000.000	31.700.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	15.796.334.489	25.816.718.856
Ngân hàng TMCP Việt Á - Phòng giao dịch Long Biên ⁽ⁱⁱⁱ⁾	6.375.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình ^(iv)	19.646.246.870	
Cộng	76.277.581.359	57.516.718.856

Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – chi nhánh Hà Nội bao gồm 2 hợp đồng:
 - Hợp đồng số 0014/2015/HĐTD - DN ngày 18 tháng 5 năm 2015 để thanh toán tiền chuyển nhượng dự án tổ hợp cao ốc C&T Plaza tại phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho đối tác kinh doanh là Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kinh doanh Vật tư C&T theo nội dung chuyển nhượng tài sản ký giữa 3 bên, thời hạn vay 60 tháng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay này gồm:

- ✓ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với lô đất số BI 461386, Số vào sổ Cấp GCN 692 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2012.
- ✓ Tài sản gắn liền với đất : Nhà ở.
- ✓ Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản khác gắn liền với diện tích đất thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

- Hợp đồng số 28/2015/HĐTD-DN ngày 09/10/2015 để thực hiện dự án cải tạo xây dựng tại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, hạn mức tín dụng 135.000.000.000 VND, thời hạn vay 96 tháng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm:

- + Toàn bộ dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, tại địa chỉ số 26 phố Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà làm chủ đầu tư.
- + Quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 trong tổng số 34 tầng thuộc Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông tại Km số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu/Sử dụng của SDU.
- + Quyền đòi nợ từ 512 căn hộ thuộc dự án 143 Trần Phú - Hà Đông - Hà Nội thuộc quyền sở hữu/sử dụng của SDU.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bảo Việt theo hợp đồng số 171/2015/HDDTD1/BVB002 ngày 18 tháng 8 năm 2015 để phục vụ dự án Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay, 3 sàn thương mại tại tầng 1, tầng 2, tầng 3 của dự án SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 505-027/16/VAB/HDTDHDN ngày 14 tháng 7 năm 2016 để phục vụ dự án Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp là cầm cố chứng khoán của bên thứ 3 – ông Hoàng Văn Anh (chủ tịch Hội đồng quản trị).

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) - Chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng số 386/2016/HĐTD-DN ngày 09 tháng 11 năm 2016 để phục vụ chuyển nhượng "dự án nhà ở độc lập Green Diamond" tại phường An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh, thời hạn vay 36 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 thuộc tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, tại phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội và quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ 02 tầng hầm của tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, tại phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	14.505.933.924	
Trên 1 năm đến 5 năm	76.277.581.359	57.516.718.856
Trên 5 năm		
Cộng	90.783.515.283	57.516.718.856

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Ngân hàng TMCP Phương Đông	31.700.000.000	12.000.000.000	(4.620.000.000)	(4.620.000.000)	34.460.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội	25.816.718.856		(4.294.450.443)	(5.725.933.924)	15.796.334.489
Ngân hàng TMCP Việt Á - Phòng giao dịch Long Biên		8.500.000.000	(425.000.000)	(1.700.000.000)	6.375.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình		22.106.246.870		(2.460.000.000)	19.646.246.870
Cộng	57.516.718.856	42.606.246.870	(9.339.450.443)	(14.505.933.924)	76.277.581.359

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.505.016.945		(100.000.000)	1.405.016.945
Quỹ phúc lợi	2.409.234.248		(295.600.000)	2.113.634.248
Cộng	3.914.251.193		(395.600.000)	3.518.651.193

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

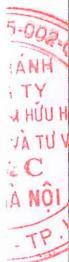
Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

21. Vốn chủ sở hữu

21a. *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Công
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	99.848.889.000	23.110.756.849	3.840.000.000	7.923.731.795
Lợi nhuận trong năm trước				1.076.638.632	334.723.377.644
Trích lập các quỹ		653.939.251		(923.731.795)	1.076.638.632
Số dư cuối năm trước	<u>200.000.000.000</u>	<u>99.848.889.000</u>	<u>23.764.696.100</u>	<u>3.840.000.000</u>	<u>8.076.638.632</u>
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	8.076.638.632
Lợi nhuận trong năm				4.806.026.701	335.530.223.732
Số dư cuối năm	<u>200.000.000.000</u>	<u>99.848.889.000</u>	<u>23.764.696.100</u>	<u>3.840.000.000</u>	<u>12.882.665.333</u>
					340.336.250.433

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của Nhà nước	60.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	99.848.889.000
Cộng	299.848.889.000	299.848.889.000

21c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.803.995.780	5.833.624.689
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	16.118.107.926	18.715.820.324
Doanh thu kinh doanh bất động sản	510.329.805.245	69.735.775.748
Cộng	533.251.908.951	94.285.220.761

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con và công ty liên kết.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán trả lại của hoạt động kinh doanh bất động sản.

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.933.119.391	9.201.935.809
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.172.507.708	2.464.933.045
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	483.400.647.762	34.690.485.800
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	3.576.865.396	
Cộng	498.083.140.257	46.357.354.654

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.915.632.334	84.333.334
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	46.995.826	84.907.128
Cổ tức	330.000.000	
Lãi bán hàng trả chậm	257.384.152	254.155.052
Cộng	2.550.012.312	423.395.514

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	4.950.441.832	2.696.461.828
Phí bảo lãnh	750.000.000	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	11.450.576.471	100.000
Cộng	17.151.018.303	2.696.561.828

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.916.006.313	7.059.504.966
Chi phí vật liệu quản lý	298.071.492	302.440.753
Chi phí đồ dùng văn phòng	195.640.108	735.465.596
Chi phí khấu hao tài sản cố định	843.618.584	759.866.076
Thuế, phí và lệ phí	72.417.677	112.445.003
Chi phí dự phòng	3.810.932.698	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.073.839.107	719.014.561
Các chi phí khác	1.390.804.137	1.637.684.779
Cộng	12.601.330.116	11.326.421.734

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	17.531.182	5.650.349.265
Phạt hành chính	1.562.448.039	
Chi phí khác	894.986	80.750.000
Cộng	1.580.874.207	5.731.099.265

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Các giao dịch không bằng tiền

	Năm nay	Năm trước
Góp vốn bằng tài sản	23.800.000.000	
Lãi vay nhập gốc	1.096.652.414	

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

Công ty thuê một số diện tích làm văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động với thời hạn 1 năm và có khả năng được gia hạn thêm.

Các hợp đồng cho thuê

Công ty cho thuê 4 tầng để tòa nhà Sông Đà Hà Đông, 3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú và 1 phần tầng hầm để làm Trung tâm thương mại và một số vị trí đặt biển quảng cáo tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông.

Tổng số tiền thuê được ghi nhận doanh thu trong năm là: 16.118.107.926 VND.

2. Giao dịch và số dư với 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 với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở mục V.5a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	801.194.592	1.725.833.536

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở mục V.3, V.5a, V.13.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

3. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

4a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty chỉ cho nợ với các đơn vị và cá nhân mà Công ty nắm rõ về khả năng tài chính và nhân viên kinh doanh thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Công ty cho các công ty liên kết và một số tổ chức, cá nhân vay tiền. Các đơn vị và cá nhân này đều có uy tín và khả năng thanh toán tốt nên rủi ro tín dụng đối với các khoản cho vay là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không đã giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.128.623.862				4.128.623.862
Chứng khoán kinh doanh				658.855	658.855
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	30.000.000.000				30.000.000.000
Phải thu khách hàng	3.772.517.595			1.276.565.497	5.049.083.092
Các khoản cho vay	150.000.000				150.000.000
Các khoản phải thu khác	257.890.628.846			6.543.971.349	264.434.600.195
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-			49.153.667.000	49.153.667.000
Cộng	295.941.770.303			56.974.862.701	352.916.633.004

Số đầu năm

Tiền và các khoản tương đương tiền	46.690.094.176			46.690.094.176
Chứng khoán kinh doanh				658.855
Phải thu khách hàng	3.270.333.669			3.270.333.669
Các khoản phải thu khác	257.428.948.613			3.500.000.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	4.000.000.000			45.153.667.000
Cộng	311.389.376.458			48.654.325.855
				360.043.702.313

4b. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối năm				
Vay và nợ	30.351.682.676	76.277.581.359		106.629.264.035
Phải trả người bán	53.964.916.113			53.964.916.113
Các khoản phải trả khác	262.869.663.777	4.281.508.046		267.151.171.823
Cộng	347.186.262.566	80.559.089.405		427.745.351.971

Số đầu năm

Vay và nợ	19.343.550.451	57.516.718.856	76.860.269.307
Phải trả người bán	49.206.494.192		49.206.494.192
Các khoản phải trả khác	168.116.784.919	3.633.644.710	171.750.429.629
Cộng	236.666.829.562	61.150.363.566	297.817.193.128

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

4c. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro lãi suất.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 01 tháng 01 năm 2016 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Công ty như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		30.000.000.000
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	30.000.000.000	
Các khoản cho vay	150.000.000	
Vay và nợ	(106.629.264.035)	(76.860.269.307)
Tài sản/(Nợ phải trả) thuần	(76.479.264.035)	(46.860.269.307)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất các khoản vay VND có lãi suất thả nổi tăng/giảm 2% thì lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu năm nay của Công ty sẽ giảm/tăng 89.492.069 VND (năm trước giảm/tăng 937.205.386 VND). Mức độ nhạy cảm đối với sự thay đổi của lãi suất năm nay giảm so với năm trước do khoản tiền vay giảm.

4d. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2016.

5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.128.623.862		46.690.094.176	
Chứng khoán kinh doanh	658.855	(600.855)	658.855	(600.855)
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	30.000.000.000			
Phải thu khách hàng	5.049.083.092	(766.961.349)	3.270.333.669	
Các khoản cho vay	150.000.000			
Các khoản phải thu khác	264.434.600.195	(6.543.971.349)	260.928.948.613	(3.500.000.000)
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	49.153.667.000	(13.825.103.769)	49.153.667.000	(10.098.211.214)
Cộng	352.916.633.004	(21.136.637.322)	360.043.702.313	(13.598.812.069)

Nợ phải trả tài chính

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ	106.629.264.035	76.860.269.307
Phải trả người bán	53.964.916.113	49.206.494.192
Các khoản phải trả khác	267.151.171.823	171.750.429.629
Cộng	427.745.351.971	297.817.193.128

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Lập, ngày 08 tháng 3 năm 2017

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Phước

