



**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01**

Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội  
Tel: 0422253501 Fax: 0422253504

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**VĂN PHÒNG CÔNG TY  
QUÝ 3 NĂM 2016**

*Hà Nội, 2016*

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01**

Tầng 4 tòa nhà CT1 khu đô thị Văn Khê - P.La Khê - Q.Hà Đông - TP.Hà Nội

Tel: 04.22253501

Fax: 04.22253504

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	02-03
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	05
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	06-29

## DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3		4
<b>A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>880,763,694,882</b>	<b>513,869,339,911</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>		<i>38,027,315,893</i>	<i>22,829,555,091</i>
1. Tiền	111	V.1	9,527,315,893	12,829,555,091
2. Các khoản tương đương tiền	112		28,500,000,000	10,000,000,000
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>163,747,070,464</i>	<i>142,420,378,674</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		57,243,278,527	56,896,922,486
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		102,728,258,902	82,084,326,074
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		4,116,573,354	3,713,270,515
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1,570,930,000	1,570,930,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	1,862,702,467	1,929,602,385
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-3,774,672,786	-3,774,672,786
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>649,277,175,942</i>	<i>331,512,191,698</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.4	649,277,175,942	331,512,191,698
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>29,712,132,583</i>	<i>17,107,214,448</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	2,378,875
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		28,895,541,958	16,611,168,626
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		816,590,625	493,666,947
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>34,335,224,535</b>	<b>34,494,076,678</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>180,847,949</i>	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.7	180,847,949	
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>7,432,299,219</i>	<i>7,875,925,233</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	7,432,299,219	7,873,425,214
- Nguyên giá	222		10,951,832,863	11,595,924,318
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-3,519,533,644	-3,722,499,104
3. Tài sản cố định vô hình	227	8	0	2,500,019
- Nguyên giá	228		50,000,000	50,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-50,000,000	-47,499,981
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>		<i>21,553,043,969</i>	<i>21,950,482,592</i>
- Nguyên giá	231		22,786,480,845	22,786,480,845
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-1,233,436,876	-835,998,253
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>2,129,033,398</i>	<i>3,127,668,853</i>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		234,972,591	1,233,608,046
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1,894,060,807	1,894,060,807
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>3,040,000,000</i>	<i>1,540,000,000</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251			

2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	3,040,000,000	1,540,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	0	
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>915,098,919,417</b>	<b>548,363,416,589</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>			
<b>A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>815,173,989,681</b>	<b>445,690,005,540</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>135,855,951,888</b>	<b>100,981,730,186</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	57,270,276,504	52,443,574,859
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4,081,397	846,531,466
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1,029,646,515	2,436,532
4. Phải trả người lao động	314		219,813,385	232,462,240
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	12,575,244,416	12,272,778,964
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		238,549,655	242,895,546
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	57,212,004,417	32,336,614,980
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		5,000,000,000	
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,306,335,599	2,604,435,599
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>679,318,037,793</b>	<b>344,708,275,354</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		217,858,536,229	108,916,623,852
7. Phải trả dài hạn khác	337		7,498,517,500	1,008,262,680
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	453,960,984,064	234,783,388,822
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B. Nguồn vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>99,924,929,736</b>	<b>102,673,411,049</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>99,924,929,736</b>	<b>102,673,411,049</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		72,260,820,000	72,260,820,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		72,260,820,000	72,260,820,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7,450,146,354	7,450,146,354
5. Cổ phiếu quỹ	415		-2,504,436,106	-2,504,436,106
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23,659,295,480	23,659,295,480
9. Quỹ dự hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		-940,895,992	1,807,585,321
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	421a		-1,867,183,556	1,648,075,698
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		926,287,564	159,509,623
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng Nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>915,098,919,417</b>	<b>548,363,416,589</b>

LẬP BIỂU

*Nguyễn Thị Dung*

Nguyễn Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*Bùi Đức Quang*

Bùi Đức Quang

Lập, ngày 15 tháng 10 năm 2016



Tu Văn Trung

## DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - QUÝ

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	2,114,961,130	2,266,974,926	6,069,188,046	10,729,674,475
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					241,255,982
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.26	2,114,961,130	2,266,974,926	6,069,188,046	10,488,418,493
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	1,441,253,433	1,335,124,581	4,050,572,522	7,489,991,757
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		673,707,697	931,850,345	2,018,615,524	2,998,426,736
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.28	407,426,605	24,793,604	936,899,905	27,523,872
7. Chi phí tài chính	22	VI.29	407,308,496	189,896,263	567,981,599	600,718,856
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		407,308,496	189,896,263	567,981,599	600,718,856
8. Chi phí bán hàng	24		0	75,458,788	0	75,458,788
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		314,634,569	281,276,618	1,229,675,473	1,717,793,579
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		359,191,237	410,012,280	1,157,858,357	631,979,385
11. Thu nhập khác	31			11,558,498	1,098	11,558,498
12. Chi phí khác	32					
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		0	11,558,498	1,098	11,558,498
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		359,191,237	421,570,778	1,157,859,455	643,537,883
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.30	71,838,247	92,745,571	231,571,891	141,578,334
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		287,352,990	328,825,207	926,287,564	501,959,549
18. Phân chia lợi nhuận cho liên doanh						
19. Lợi nhuận sau phân chia			287,352,990	328,825,207	926,287,564	501,959,549

LẬP BIỂU

*Nguyễn Thị Dung*

Nguyễn Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*Bùi Đức Quang*

Bùi Đức Quang

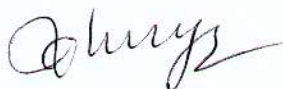


Tạ Văn Trung

**DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPTT - QUÝ**

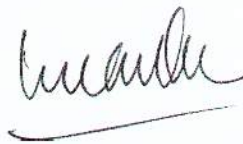
Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		136,163,496,634	14,298,585,338
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		-353,721,607,253	-189,897,275,748
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		-1,999,653,399	-2,889,522,761
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-17,310,734,914	-5,936,869,648
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-2,590,385,111	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		35,460,872,194	33,638,538,720
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-5,918,722,496	-3,125,957,906
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>-209,916,734,345</b>	<b>-153,912,502,005</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	6,7,8,11		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
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		936,899,905	27,351,479
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>936,899,905</b>	<b>27,351,479</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	21		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	21		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		322,749,986,475	163,143,404,366
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-98,572,391,233	-9,579,900,000
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>224,177,595,242</b>	<b>153,563,504,366</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>15,197,760,802</b>	<b>-321,646,160</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>22,829,555,091</b>	<b>463,392,802</b>
<b>ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>29</b>	<b>38,027,315,893</b>	<b>141,746,642</b>

LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Đức Quang



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2016**  
**KHỐI VĂN PHÒNG CÔNG TY**

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần, hạch toán độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101426757 ngày 24/11/2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 11 ngày 29/05/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101426757 thay đổi lần thứ 11 ngày 29/05/2014 thì Vốn Điều lệ của Công ty là **72.260.820.000 đồng** (Bảy mươi hai tỷ, hai trăm sáu mươi triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng).

Công ty đã niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, mã chứng khoán: SJC

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/Cổ phiếu.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải, thu gom rác thải không độc hại;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn, dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (không bao gồm tư vấn luật);
- Lắp đặt hệ thống điện, tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sản giao dịch bất động sản; Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo, đấu giá bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (trừ mặt hàng Nhà nước cấm);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Khai thác gỗ; Khai thác lâm sản khác trừ gỗ; Thu nhập sản phẩm từ rừng không phải gỗ và lâm sản khác;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất bao bì bằng gỗ;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tẻ bện;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại cấm).

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

Tel: 04 222.53501

Fax: 04 222.53504

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Riêng với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ kinh doanh của Công ty trên 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.**

Công ty ký kết được hợp đồng hợp tác với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam, theo đó Công ty khởi động lại các hoạt động dự án Xây dựng tòa nhà Vinafor. Do đó, hàng tồn kho và các khoản vay sẽ có biến động lớn trong kỳ.

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01/01/2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 ("Thông tư 200"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01/01/2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/09/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015 không so sánh được với số liệu tương ứng của năm 2014 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015 do ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ được Công ty lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến 30/9/2015.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

**Áp dụng hướng dẫn kế toán mới**

**Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015.

**Ghi nhận ban đầu**

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



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

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

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

## **IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

### **1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

- Ngân hàng thương mại mà Công ty lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản:
- + Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### **2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

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

### **3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

### **4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

### **5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho : Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

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

## 6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

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

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

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	50
- Máy móc, thiết bị	3-7
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	7
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3-5

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

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

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

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

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</i>
- Phần mềm quản lý bất động sản	5

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

##### *Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị tài sản từ tầng 1 đến tầng 3 tòa nhà CTI Văn Khê, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

##### *Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là: Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ, dự án khu du lịch Đại Lải được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Chi phí trả trước dài hạn 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 bao gồm giá trị của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ không quá 3 năm.

Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

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

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

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

### *Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay*

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

## 13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí lãi vay và khoản trích trước chi phí xây dựng tòa nhà CT1 Văn Khê, thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Cơ sở xác định của các khoản chi phí trích trước lãi vay là gốc vay, thời gian vay và lãi suất, đối với chi phí xây dựng tòa nhà CT1 Văn Khê được trích trước theo giá trị hợp đồng đã ký kết.

## 14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là giá trị khoản tiền khách hàng thuê bất động sản trả trước cho nhiều kỳ kế toán. Định kỳ, căn cứ vào giá trị hợp đồng cho thuê, Công ty ghi nhận doanh thu chưa thực hiện thành doanh thu thực hiện.

## 15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: trong kỳ Công ty không thực hiện phân phối cổ tức.

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

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

### **Doanh thu cho thuê bất động sản**

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

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

### **Hợp đồng xây dựng**

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, thu cổ tức, hoạt động mua, bán chứng khoán...

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

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

#### **17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận theo chi phí phát sinh thực tế của từng công trình, phù hợp với tỷ lệ trong hợp đồng giao khoán, tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

#### **18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

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

#### **19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

##### **23.1 Các nghĩa vụ về thuế**

###### ***Thuế giá trị gia tăng (GTGT)***

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10%; 5%

###### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

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

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

###### ***Thuế khác***

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tiền mặt</b>	3,924,778,762	177,232,881
<b>Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn</b>	5,602,537,131	12,652,322,210
VND	5,602,537,131	12,652,322,210
<i>Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Trần Đăng Ninh</i>	5,482,038	5,465,437
<i>Công ty Chứng khoán ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng</i>	4,079,712	5,017,480
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Thanh Xuân</i>	4,976,502	11,562,154
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Tây Hà Nội</i>	32,484,160	125,642,017
<i>Ngân hàng TMCP Đại chúng- PGD Ngô Quyền</i>	4,243,220,225	12,504,635,122
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO</i>	1,312,294,494	-
<b>Các khoản tương đương tiền (*)</b>	28,500,000,000	10,000,000,000
<i>Ngân hàng TMCP Đại chúng HO (tiền gửi kỳ hạn 1 tháng)</i>	28,500,000,000	10,000,000,000
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO</i>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>38,027,315,893</b>	<b>22,829,555,091</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính : VND

	30/09/2016			01/01/2016		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3,040,000,000	3,040,000,000	-	1,540,000,000	1,540,000,000	-
Tổng Công ty Sông Đà	440,000,000	440,000,000	-	440,000,000	440,000,000	-
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	1,100,000,000	1,100,000,000	-	1,100,000,000	1,100,000,000	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng- CN Hà Nội	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3,040,000,000</b>	<b>3,040,000,000</b>	<b>-</b>	<b>1,540,000,000</b>	<b>1,540,000,000</b>	<b>-</b>

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư**

Tên công ty	Nơi đăng ký thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
Tổng Công ty Sông Đà	Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Mỹ Đình, Mễ Trì, Hà Nội			Đầu tư xây dựng
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	Số 6 Bãi Dương, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	0.37%	0.37%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và khách sạn
Ngân hàng TMCP Đại chúng- CN Hà Nội	ố 1 Láng Hạ - Q.Ba Đình - TP.Hà Nội			Hợp đồng tiền gửi 1 năm

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)*

3. Phải thu khách hàng	30/09/2016		01/01/2015	
	VND		VND	
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>57,243,278,527</b>		<b>56,896,922,486</b>	
Phạm Thị Loan	2,118,019,284		2,118,019,284	
Tạ Hoàng Hà	4,979,200,000		4,979,200,000	
Phạm Thu Huyền	9,210,500,001		9,210,500,001	
Phạm Hồng Nhung	8,581,299,531		8,581,299,531	
Phái Thị Thu Nga	4,525,200,000		4,525,200,000	
Tạ Trung Hậu	7,795,556,426		7,795,556,426	
Phạm Thị Bích Hạnh	3,805,000,000		3,805,000,000	
Tổng Công ty Sông Đà	4,321,805,295		4,321,805,295	
Các đối tượng khác	11,906,697,990		11,560,341,949	
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>30/09/2016</b>		<b>31/12/2015</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>102,728,258,902</b>		<b>82,084,326,074</b>	
Công ty CP Xây dựng thương mại Hoàng Tiến	5,000,000,000		5,000,000,000	
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Việt Nam	3,900,000,000		3,900,000,000	
Công ty CP Tư vấn đầu tư Khánh An	6,900,000,000		6,900,000,000	
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng UDIC - Công ty TNHH MTV	42,304,099,428		26,131,611,429	
Công ty TNHH kỹ nghệ Toàn Tâm	22,461,600,000		22,461,600,000	
Công ty CP đầu tư và công nghệ Tân Hội	2,860,707,700		2,860,707,700	
Doanh nghiệp tư nhân Đại Lan	4,062,500,000		4,062,500,000	
Công ty Cổ phần Ecoland	4,103,200,000		4,062,500,000	
Công ty Cung ứng lao động và Dịch vụ Lâm Nghiệp	1,000,000,000		1,000,000,000	
Công ty Cổ phần Fire Ecoland	3,479,648,000			
Công ty CP đầu tư XD Xuân Mai	3,310,560,000			
Các đối tượng khác	3,345,943,774		5,705,406,945	
<b>Cộng</b>	<b>102,728,258,902</b>		<b>82,084,326,074</b>	
<b>6. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	Đơn vị tính: VND			
	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Cho Công ty CP Sản xuất và dịch vụ Du Lịch Chèm vay	1,570,930,000	1,570,930,000	1,570,930,000	1,099,588,000
<b>Cộng</b>	<b>1,570,930,000</b>	<b>1,570,930,000</b>	<b>1,570,930,000</b>	<b>1,099,588,000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***7. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>1,862,702,467</b>	<b>223,842,036</b>	<b>1,929,602,385</b>	<b>223,842,036</b>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	196,949,694	-	165,127,087	-
Thu cho vay không kỳ hạn	626,850,678	-	626,850,678	-
Các hộ dân nhà Hemisco	331,500,126	-	331,500,126	-
Vấn phòng tòa nhà thương mại Hemisco	295,350,552	-	295,350,552	-
Các đối tượng khác	368,259,425	223,842,036	466,981,950	223,842,036
Tạm ứng	670,642,670	-	670,642,670	-
Phạm Xuân Niệm	191,904,554	-	191,904,554	-
Nguyễn Đăng Thọ	109,526,163	-	109,526,163	-
Tạ Duy Liên	200,000,000	-	200,000,000	-
Các đối tượng tạm ứng khác	169,211,953	-	169,211,953	-

**8. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;	3,774,672,786	-	3,774,672,786	-
Công ty CP Sản xuất và dịch vụ du lịch Chèm	1,570,930,000	-	1,570,930,000	-
Công ty CP Sông Đà 8	318,810,809	-	318,810,809	-
Xí nghiệp Sông Đà 12.7	452,591,542	-	452,591,542	-
Xí nghiệp Sông Đà 12.3	240,075,046	-	240,075,046	-
DNTN Đại Lan	400,000,000	-	400,000,000	-
Các đối tượng khác	792,265,389	-	792,265,389	-
<b>Cộng</b>	<b>3,774,672,786</b>	<b>-</b>	<b>3,774,672,786</b>	<b>-</b>

**9. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	160,669,620	-	159,543,792	-
Công cụ dụng cụ	16,445,000	-	16,445,000	-
Chi phí SXKD dở dang	649,100,061,322	-	331,336,202,906	-
<b>Cộng</b>	<b>649,277,175,942</b>	<b>-</b>	<b>331,512,191,698</b>	<b>-</b>

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***10. Tài sản dở dang dài hạn****10.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Kinh doanh lắp đặt quầy thuốc Văn Khê	234,972,591	234,972,591	1,233,608,046	1,233,608,046
<b>Cộng</b>	<b>234,972,591</b>	<b>234,972,591</b>	<b>1,233,608,046</b>	<b>1,233,608,046</b>

**10.2 Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ cho thuê	1,636,092,960	1,636,092,960
Dự án khu du lịch Đại Lải	257,967,847	257,967,847
<b>Cộng</b>	<b>1,894,060,807</b>	<b>1,894,060,807</b>

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2016	Phát sinh tăng trong kỳ	Phát sinh giảm trong kỳ	30/09/2016
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	22,786,480,845	-	-	22,786,480,845
- Nhà	22,786,480,845	-	-	22,786,480,845
Giá trị hao mòn lũy kế	835,998,253	397,438,623	-	1,233,436,876
- Nhà	835,998,253	397,438,623	-	1,233,436,876
Giá trị còn lại	21,950,482,592	-	397,438,623	21,553,043,969
- Nhà	21,950,482,592	-	397,438,623	21,553,043,969

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2016	8,163,198,035	757,526,767	1,960,792,154	714,407,362	11,595,924,318
Tăng khác					-
Giảm khác			(644,091,455)		(644,091,455)
Số dư ngày 30/09/2016	8,163,198,035	757,526,767	1,316,700,699	714,407,362	10,951,832,863
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2016	693,871,832	618,606,215	1,758,588,836	651,432,221	3,722,499,104
Khấu hao trong kỳ	122,447,970	62,386,018	103,800,478	54,088,689	342,723,155
Chuyển sang BĐS đầu tư					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác			(545,688,615)		(545,688,615)
Số dư ngày 30/09/2016	816,319,802	680,992,233	1,316,700,699	705,520,910	3,519,533,644
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2016	7,469,326,203	138,920,552	202,203,318	62,975,141	7,873,425,214
Tại ngày 30/09/2016	7,346,878,233	76,534,534	-	8,886,452	7,432,299,219

*- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng.**- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 837.023.229 đồng.*

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
<b>Số dư ngày 01/01/2016</b>	50,000,000	50,000,000
Mua trong năm	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành		-
Tăng khác		-
Chuyển sang BĐS đầu tư		-
Thanh lý, nhượng bán		-
Giảm khác		-
<b>Số dư ngày 30/09/2016</b>	50,000,000	50,000,000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		-
<b>Số dư ngày 01/01/2016</b>	47,499,981	47,499,981
Khấu hao trong kỳ	2,500,019	2,500,019
Chuyển sang BĐS đầu tư		-
Thanh lý, nhượng bán		-
Giảm khác		-
<b>Số dư ngày 30/09/2016</b>	50,000,000	50,000,000
<b>Giá trị còn lại</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>	2,500,019	2,500,019
<b>Tại ngày 30/09/2016</b>	-	-

**14. Chi phí trả trước**

	30/09/2016 VND	01/01/2015 VND
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	2,378,875
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>		
	-	-
<b>Cộng</b>	-	2,378,875

Mẫu số B 09a -DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

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

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2016		Trong kỳ		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
		nợ				nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>5,000,000,000</b>	<b>5,000,000,000</b>	<b>5,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tạ Trung Hiếu (1)	4,500,000,000	4,500,000,000	4,500,000,000		-	-
Lê Thị Quế (5)	500,000,000	500,000,000	500,000,000			
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>453,960,984,064</b>	<b>453,960,984,064</b>	<b>304,249,986,475</b>	<b>85,072,391,233</b>	<b>234,783,388,822</b>	<b>234,783,388,822</b>
Ngân hàng TMCP Vietinbank (2)	-	-		5,072,391,233	5,072,391,233	5,072,391,233
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (3)	359,275,623,762	359,275,623,762	209,564,626,173	80,000,000,000	229,710,997,589	229,710,997,589
Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO (4)	94,685,360,302	94,685,360,302	94,685,360,302			
<b>Cộng</b>	<b>458,960,984,064</b>	<b>458,960,984,064</b>	<b>309,249,986,475</b>	<b>85,072,391,233</b>	<b>234,783,388,822</b>	<b>234,783,388,822</b>

(1) Hợp đồng vay vốn của Ông Tạ Trung Hiếu theo Hợp đồng vay số 03/HĐTD/SĐ1.01 ngày 18/03/2016 thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 7%/năm. Lãi vay được tính theo tháng và được trả với gốc vay. Trong trường hợp rút vốn trước thời hạn thì phía Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 sẽ không phải trả lãi vay.

(2) Hợp đồng 01/2012/HĐTD-TH-Sông Đà 1.01 ngày 18/10/2012, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất thả nổi, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 15%/năm, lãi suất điều chỉnh tối thiểu 1 lần/tháng.

(3) Hợp đồng vay dự án số 468/2014/Songda1.01/HĐTD/PVB-40 tháng 8/2014, hạn mức tín dụng là 600 tỷ đồng, lãi suất cho vay = lãi suất tham chiếu + lãi suất biên tại thời điểm giải ngân.

(4) Hợp đồng vay dự án số 75-04.16/HĐTD/TPBANK/TTKD.HO ngày 14/05/2016, hạn mức tín dụng là 220 tỷ đồng, lãi suất cho vay = lãi suất tham chiếu + lãi suất biên tại thời điểm giải ngân.

(5) Hợp đồng vay vốn của Bà Lê Thị Quế theo Hợp đồng vay số 04/HĐTD/SĐ1.01 ngày 28/09/2016 thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 7%/năm. Lãi vay được tính theo tháng và được trả với gốc vay. Trong trường hợp rút vốn trước thời hạn thì phía Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 sẽ không phải trả lãi vay.

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***15. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>57,270,276,504</b>	<b>57,270,276,504</b>	<b>52,443,574,859</b>	<b>52,443,574,859</b>
Công ty CP đầu tư và XD Xuân Mai	2,748,465,366	2,748,465,366	2,748,465,366	2,748,465,366
Công ty TNHH TM&XD Linh Đô	1,803,218,969	1,803,218,969	1,214,016,384	1,214,016,384
Công ty CP Thép và Thương mại Hà Nội		-	14,852,152,810	14,852,152,810
Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Quân		-	4,997,541,659	4,997,541,659
Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội	6,005,539,228	6,005,539,228	6,005,539,228	6,005,539,228
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng UDIC - Công ty TNHH MTV Công nợ các chi nhánh	7,303,659,959	7,303,659,959	9,570,665,623	9,570,665,623
<i>Cty CP Sông Đà 1.01 - CN 3</i>	<i>2,252,287,095</i>	<i>2,252,287,095</i>	<i>2,252,287,095</i>	<i>2,252,287,095</i>
<i>Cty CP Sông Đà 1.01 - CN 1</i>	<i>4,609,443,297</i>	<i>4,609,443,297</i>	<i>230,448,961</i>	<i>230,448,961</i>
<i>Cty CP Sông Đà 1.01 - CN 5</i>	<i>441,929,567</i>	<i>441,929,567</i>	<i>7,087,929,567</i>	<i>7,087,929,567</i>
Các đối tượng khác	7,063,781,039	7,063,781,039	5,624,957,438	5,624,957,438
<b>Cộng</b>	<b>57,270,276,504</b>	<b>57,270,276,504</b>	<b>52,443,574,859</b>	<b>52,443,574,859</b>

**16. Người mua trả tiền trước**

30/09/2016

01/01/2016

VND

VND

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Các đối tượng khác

4,081,397

846,531,466

**Cộng****4,081,397****846,531,466****17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2016	Số phải nộp	Số đã nộp	30/09/2016
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNCN	2,436,532	11,552,087	13,988,619	-
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
Tiền thuế đất	-	58,101,940,157	58,101,940,157	-
Thuế khác		1,029,646,515		1,029,646,515
<b>Cộng</b>	<b>2,436,532</b>	<b>59,146,138,759</b>	<b>58,118,928,776</b>	<b>1,029,646,515</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế TNDN	493,666,947	2,268,665,561	2,590,385,111	815,386,497
Thuế TNCN			1,204,128	1,204,128
<b>Cộng</b>	<b>493,666,947</b>	<b>2,268,665,561</b>	<b>2,591,589,239</b>	<b>816,590,625</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***21. Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

**21.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	4	7	8	9
Số dư tại ngày 01/01/2014	72,260,820,000	7,450,146,354	(2,504,436,106)	1,648,075,698	78,854,605,946
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	159,509,623	159,509,623
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	-	-
Chuyển thặng dư vốn CP sang tăng vốn	-	-	-	-	-
Trả cổ tức	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2015	72,260,820,000	7,450,146,354	(2,504,436,106)	1,807,585,321	79,014,115,569
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	926,287,564	926,287,564
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(3,674,768,877)	(3,674,768,877)
Số dư tại ngày 30/09/2016	72,260,820,000	7,450,146,354	(2,504,436,106)	(940,895,992)	76,265,634,256

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***18. Chi phí phải trả**

	30/09/2016	42,370
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>	<u>12,575,244,416</u>	<u>12,272,778,964</u>
Trích trước chi phí lãi vay	393,598,722	91,133,270
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	2,745,437,603	2,745,437,603
Chi phí phải trả hoàn thiện công trình Hemisco và công trình CT1 Văn Khê	9,436,208,091	9,436,208,091
<b>Cộng</b>	<b><u>12,575,244,416</u></b>	<b><u>12,272,778,964</u></b>

**19. Phải trả khác**

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<u>57,212,004,417</u>	<u>32,336,614,980</u>
Kinh phí công đoàn	284,851,487	287,146,604
Bảo hiểm xã hội	419,756,953	71,793,370
Bảo hiểm y tế	70,198,131	11,985,350
Bảo hiểm thất nghiệp	29,953,363	5,326,644
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	56,407,244,483	31,960,363,012
<i>Nhận góp vốn đầu tư của các đối tác</i>	<i>850,000,000</i>	<i>850,000,000</i>
+ Lê Hồng Thái - góp vốn thực hiện dự án Láng Hạ - Thanh Xuân	500,000,000	500,000,000
+ Phạm Thị Loan - góp vốn thực hiện dự án Láng Hạ - Thanh Xuân	350,000,000	350,000,000
<i>Lợi nhuận phải trả cho các đối tác của dự án Hemisco và Văn Khê</i>	<i>13,939,240,648</i>	<i>13,939,240,648</i>
+ Công ty Cty CP đầu tư XD Xuân Mai	4,908,081,285	4,908,081,285
+ Công ty TNHH Linh Đố	9,031,159,363	9,031,159,363
<i>Tiền góp vốn dự án Hemisco của Cty CP đầu tư XD Xuân Mai</i>	<i>8,991,930,232</i>	<i>8,991,930,232</i>
<i>Tiền góp vốn dự án số 1 Giáp Nhị - TCT đầu tư PTHT đô thị UDIC</i>	<i>25,000,000,000</i>	<i>-</i>
<i>2% Kinh phí bảo trì tòa nhà Hemisco</i>	<i>7,484,031,569</i>	<i>7,773,238,331</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>142,042,034</i>	<i>405,953,801</i>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>7,498,517,500</b>	<b>1,008,262,680</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7,498,517,500	1,008,262,680
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>30/09/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<u>238,549,655</u>	<u>242,895,546</u>
- Doanh thu nhận trước	238,549,655	242,895,546
<b>b. Dài hạn</b>	<u>217,858,536,229</u>	<u>108,916,623,852</u>
- Doanh thu nhận trước	217,858,536,229	108,916,623,852
<b>Cộng</b>	<b><u>218,097,085,884</u></b>	<b><u>109,159,519,398</u></b>



Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***21.2 Các khoản giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Từ 01/01/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 1/1/2015 đến 31/12/2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	72,260,820,000	72,260,820,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	72,260,820,000	72,260,820,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**20.3. Cổ phiếu**

	30/09/2016 Cổ phiếu	01/01/2015 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7,226,082	7,226,082
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7,226,082	7,226,082
- Cổ phiếu phổ thông	7,226,082	7,226,082
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	291,300	291,300
- Cổ phiếu phổ thông	291,300	291,300
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6,934,782	6,934,782
- Cổ phiếu phổ thông	6,934,782	6,934,782
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

**20.4. Cổ tức**

	30/09/2016 VND	01/01/2016 VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	-	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa công bố	-	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-

**20.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	01/01/2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				30/09/2016
Quỹ đầu tư phát triển	23,659,295,480	-	-	23,659,295,480
<b>Cộng</b>	<b>23,659,295,480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23,659,295,480</b>

**21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán****21.1. Ngoại tệ các loại**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)*

	30/09/2016	01/01/2016
USD		
<b>VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>		
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>1.1. Doanh thu</b>	Quý 3/2016	Quý 3/2015
	VND	VND
	2,114,961,130	2,266,974,926
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,114,961,130	2,266,974,926
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	Quý 3/2016	Quý 3/2015
	VND	VND
Giảm giá hàng bán		
<b>Cộng</b>	-	-
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	Quý 3/2016	Quý 3/2015
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1,441,253,433	1,335,124,581
Giá vốn hợp đồng xây dựng		-
<b>Cộng</b>	1,441,253,433	1,335,124,581
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	Quý 3/2016	Quý 3/2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi vay	407,426,605	24,793,604
Lãi nộp tiền chậm của khách hàng	-	
<b>Cộng</b>	407,426,605	24,793,604
<b>5. Chi phí tài chính</b>	Quý 3/2016	Quý 3/2015
	VND	VND
Chi phí lãi vay	407,308,496	189,896,263
<b>Cộng</b>	407,308,496	189,896,263
<b>6. Thu nhập khác</b>	Quý 3/2016	Quý 3/2015
	VND	VND
Thu nhập hoạt động khác	-	11,558,498
<b>Cộng</b>	-	11,558,498
<b>7. Chi phí khác</b>	Quý 3/2016	Quý 3/2015

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)*

	VND	VND
Giá trị còn lại của tài sản mang đi thanh lý		
<b>Cộng</b>	-	-
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý 3/2016</b>	<b>Quý 3/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	135,233,592	126,708,129
Chi phí vật liệu quản lý	8,646,000	5,522,000
Chi phí đồ dùng văn phòng	2,263,636	45,713,080
Chi phí khấu hao TSCĐ	47,997,336	61,819,671
Thuế, phí và lệ phí		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89,014,875	19,514,746
Chi phí bằng tiền khác	31,473,663	21,998,992
<b>Cộng</b>	<b>314,629,102</b>	<b>281,276,618</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Quý 3/2016</b>	<b>Quý 3/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu		19,498,025,700
Chi phí công cụ dụng cụ	209,772,000	
Chi phí nhân công		
Khấu hao tài sản cố định	159,762,945	100,015,395
Thuế, phí lệ phí	8,003,733,875	8,003,733,875
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9,083,976,551	7,670,027,905
Chi phí B phụ	86,193,581,692	10,398,459,481
Chi phí khác bằng tiền	631,782,224	87,756,704
<b>Cộng</b>	<b>104,282,609,287</b>	<b>45,758,019,060</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý 3/2016</b>	<b>Quý 3/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2,522,387,735	2,303,327,028
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2,163,196,498	1,881,756,250
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	359,191,237	421,570,778
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	71,838,247	92,745,571
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	71,838,247	92,745,571
<b>11. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Quý 3/2016</b>	<b>Quý 3/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)*

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	287,352,990	328,825,207
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	287,352,990	328,825,207
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6,934,782	6,934,782
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	41	47

**12. Công cụ tài chính*****Quản lý rủi ro vốn***

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ hoạt động như sau:

***Công nợ tài chính***

	30/09/2016	01/01/2016
	VND	VND
Các khoản vay	458,960,984,064	234,783,388,822
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	38,027,315,893	22,829,555,091
Nợ thuần	420,933,668,171	211,953,833,731
Vốn chủ sở hữu	99,924,929,736	102,673,411,049
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	421%	206%

***Các chính sách kế toán chủ yếu***

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

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	30/09/16	01/01/2015
	VND	VND
<b><i>Tài sản tài chính</i></b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	38,027,315,893	22,829,555,091
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59,105,980,994	58,826,524,871
Các khoản đầu tư tài chính	3,040,000,000	1,540,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>100,173,296,887</b>	<b>83,196,079,962</b>
<b><i>Công nợ tài chính</i></b>		
Các khoản vay	458,960,984,064	234,783,388,822
Phải trả người bán và phải trả khác	114,482,280,921	84,780,189,839
Chi phí phải trả	12,575,244,416	12,272,778,964
<b>Tổng cộng</b>	<b>586,018,509,401</b>	<b>331,836,357,625</b>

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)*

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công cụ nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Nguồn vốn		Tài sản	
	30/09/16	01/01/2016	30/09/16	01/01/2016
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	0	0

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

30/09/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	114,482,280,921		114,482,280,921
Chi phí phải trả	12,575,244,416		12,575,244,416
Các khoản vay	5,000,000,000	453,960,984,064	458,960,984,064
01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	84,780,189,839		84,780,189,839
Chi phí phải trả	12,272,778,964		12,272,778,964

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)*

Các khoản vay - 234,783,388,822 234,783,388,822

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

30/09/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	38,027,315,893	-	38,027,315,893
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59,105,980,994		59,105,980,994
Các khoản đầu tư tài chính		3,040,000,000	3,040,000,000
01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	22,829,555,091	-	22,829,555,091
Phải thu khách hàng và phải thu khác	58,826,524,871		58,826,524,871
Các khoản đầu tư tài chính		1,540,000,000	1,540,000,000

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

13. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Từ 1/1/2016 đến 30/09/2016 VND	Từ 1/1/2015 đến 30/09/2015 VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	322,749,986,475	163,143,404,366
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	98,572,391,233	9,579,900,000

**VIII. Những thông tin khác**

1. Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận quý 3/2016 so với quý 3/2015

Lợi nhuận quý 3/2016 giảm 10% so với lợi nhuận quý 3/2015 nguyên nhân là: Giảm doanh thu cho thuê mặt bằng văn phòng thương mại do khách hàng trả mặt bằng; và do chính sách bảo hiểm xã hội thay đổi và đơn vị đã thực hiện đóng bảo hiểm trên mức trả thu nhập cho cán bộ công nhân viên vì vậy làm tăng chi phí tiền lương quý 3/2016 so với quý tiền lương quý 3/2015 do đó làm giảm lợi nhuận sau thuế TNDN khối văn phòng Công ty.

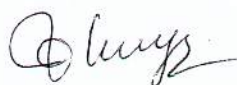
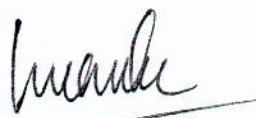
Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2016

CÔNG TY CP SÔNG ĐÀ 1.01

Lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc


Nguyễn Thị Dung

Bùi Đức Quang

Trần Văn Trung