

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG DÀ 207**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**



---

Hà Nội, tháng 5 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 207**

Tầng 20, tòa nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER,  
đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 34

## CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 207

Tầng 20, tòa nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER,  
đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

---

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà 207 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Trần Việt Sơn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2017)
Ông Phạm Ngọc Dũng	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2017)
Bà Trịnh Thị Hà	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2017)
Bà Trần Thị Kim Thanh	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2017)
Ông Trần Văn Phòng	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2017)
Ông Phạm Đình Hiệp	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 05 năm 2017)

#### Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Nhật Lệ	Trưởng Ban
Ông Kiều Thượng Hải	Thành viên
Bà Trương Thị Hồng Nhung	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Việt Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 207**

Tầng 20, tòa nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER,  
đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

---

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Trần Việt Sơn**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 05 năm 2018



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ International Auditing and Financial Consulting Company Limited

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội  
Address: 15<sup>th</sup> Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi  
Tel: (+84) 24 666 42 777 Fax: (+84) 24 666 43 777 Email: ifc@ifcvietnam.com.vn Website: www.ifcvietnam.com.vn

Số: 052501/2018/BCKT- IFC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Sông Đà 207

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Sông Đà 207 (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 25 tháng 05 năm 2018 từ trang 6 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

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

### Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Khúc Đình Dũng**

**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0748-2018-072-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn**

**Tài chính Quốc tế (IFC)**

*Hà Nội, ngày 25 tháng 05 năm 2018*

**Trần Thiện Thanh**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1932-2018-072-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>356.765.182.268</b>	<b>587.668.077.725</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>2.525.255.561</b>	<b>1.757.437.714</b>
1. Tiền	111	V.1	2.525.255.561	1.757.437.714
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>291.852.895.193</b>	<b>484.485.515.479</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	47.397.322.213	47.876.770.289
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	149.773.197.416	273.931.676.379
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	102.767.739.136	170.550.715.412
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(8.085.363.572)	(7.873.646.601)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>62.387.031.514</b>	<b>101.334.130.782</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	62.387.031.514	101.334.130.782
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>90.993.750</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	90.993.750
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>48.125.398.190</b>	<b>55.580.515.072</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>81.893.208</b>	<b>6.101.570.356</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	81.893.208	1.101.570.356
- Nguyên giá	222		50.336.867.851	50.338.567.851
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.254.974.643)	(49.236.997.495)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	5.000.000.000
- Nguyên giá	228		-	5.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.639.073.474</b>	<b>3.639.073.474</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	3.639.073.474	3.639.073.474
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>43.875.532.582</b>	<b>43.596.381.756</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.10	49.636.900.194	49.636.900.194
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.11	3.600.000.000	3.600.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.361.367.612)	(9.640.518.438)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>528.898.926</b>	<b>2.243.489.486</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	528.898.926	2.243.489.486
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>404.890.580.458</b>	<b>643.248.592.797</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**


Đơn vị: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>412.576.295.556</b>	<b>652.364.204.723</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>348.467.651.481</b>	<b>587.528.585.258</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	118.506.409.875	135.068.157.593
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	55.238.387.978	292.675.569.435
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	11.542.563.418	2.394.527.836
4. Phải trả người lao động	314		255.353.845	19.483.579.861
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	83.358.359.930	63.990.916.563
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	-	1.818.181.818
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	16.327.444.122	12.650.769.124
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	63.228.755.509	59.258.506.224
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10 376 804	188.376.804
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>64.108.644.075</b>	<b>64.835.619.465</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	64.108.644.075	64.835.619.465
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(7.685.715.098)</b>	<b>(9.115.611.926)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>(7.685.715.098)</b>	<b>(9.115.611.926)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		110.000.000.000	110.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		110.000.000.000	110.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.107.077.500	10.107.077.500
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.461.325.478	11.461.325.478
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(139.254.118.076)	(140.684.014.904)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(140.684.014.904)	(141.422.367.437)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.429.896.828	738.352.533
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>404.890.580.458</b>	<b>643.248.592.797</b>

  
**Ta Thị Giang**

**Người lập biểu**

Ngày 25 tháng 05 năm 2018

  
**Phạm Đình Hiệp**  
**Kế toán trưởng**

  
**Trần Việt Sơn**  
**Tổng Giám đốc**





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	159.424.812.504	217.721.436.014
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		159.424.812.504	217.721.436.014
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	135.208.283.357	226.649.989.734
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.216.529.147	(8.928.553.720)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.572.179	69.925.583
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.616.957.850	1.088.106.691
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.896.108.676	(2.897.585.673)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.156.116.710	10.945.662.400
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.456.026.766	(20.892.397.228)
10. Thu nhập khác	31	VI.6	237.898.427	22.558.853.701
11. Chi phí khác	32	VI.7	4.264.028.365	744.708.543
12. Lợi nhuận khác	40		(4.026.129.938)	21.814.145.158
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.429.896.828	921.747.930
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	183.395.397
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.429.896.828	738.352.533

Tạ Thị Giang  
Người lập biểu  
Ngày 25 tháng 05 năm 2018

Phạm Đình Hiệp  
Kế toán trưởng




Trần Việt Sơn  
Tổng Giám đốc


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**(Phương pháp gián tiếp)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	1.429.896.828	921.747.930
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.064.677.148	3.711.607.417
Các khoản dự phòng	03	(67.433.855)	6.566.345.686
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	987.427.821	(69.925.583)
Chi phí lãi vay	06	11.896.108.676	(2.897.585.673)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	15.310.676.618	8.232.189.777
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	192.420.903.315	(15.815.571.532)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	38.947.099.268	17.955.917.739
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	(253.175.698.931)	43.181.191.738
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	1.805.584.310	465.158.159
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.751.592.807)	(2.239.117.509)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(1.157.285.992)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	20	(6.443.028.227)	50.622.482.380
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSHĐ khác	21	(45.000.000)	-
1. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	4.000.000.000	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.572.179	69.925.583
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.967.572.179	69.925.583
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	27.076.664.033	35.282.679.748
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(23.833.390.138)	(84.698.672.274)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.243.273.895	(49.415.992.526)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	767.817.847	1.276.415.437
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.757.437.714	481.022.277
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	2.525.255.561	1.757.437.714

  
Tạ Thị Giang  
Người lập biểu

Ngày 25 tháng 05 năm 2018

  
Phạm Đình Hiệp  
Kế toán trưởng

  
Trần Việt Sơn  
Tổng Giám đốc



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sông Đà 207 (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Xí nghiệp Sông Đà 207 - Chi nhánh Công ty Cổ phần Sông Đà 2 được thành lập theo quyết định số 14/TCT - TCĐT ngày 04 tháng 08 năm 2003 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sông Đà. Xí nghiệp Sông Đà 207 được chuyển thành Công ty Cổ phần Sông Đà 207 theo quyết định số 04 CT/HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sông Đà 2 về việc thành lập Công ty Cổ phần Sông Đà 207 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102150565 ngày 02 tháng 08 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty Cổ phần Sông Đà 2 đã thoái toàn bộ vốn hiện có tại Công ty Cổ phần Sông Đà 207 theo thông báo thoái vốn số 1811/TCT-TCNS ngày 27 tháng 8 năm 2015.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 ngày 02 tháng 08 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty là 110 tỷ đồng, chia thành 11.000.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, không có cổ phần ưu đãi.

Theo Quyết định số 227/QĐ-SGDHN ngày 08 tháng 05 năm 2014, Công ty Cổ phần Sông Đà 207 với mã chứng khoán là SDB hủy niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 04 tháng 06 năm 2014. Theo Quyết định số 338/QĐ-SGDHN ngày 25 tháng 06 năm 2014, Công ty Cổ phần Sông Đà 207 với mã chứng khoán SDB được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 02 tháng 07 năm 2014.

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

Đơn vị	Địa chỉ
Văn phòng Công ty	Tầng 20, toà nhà HH4 Sông Đà Twin Tower, đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Công ty con	Địa chỉ
Công ty TNHH MTV Xây lắp Sông Đà 207	Số 162A Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Nha Trang	Số 100/6A Trần Phú, phường Lập Thạch, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Miền Nam	Toà nhà DTC, 99A1 Cộng Hòa, Phường 4, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

**Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty:**

- Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính);
- Quản lý khu đô thị, khu nhà ở, văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe;
- Dịch vụ đấu giá, quảng cáo, quản lý và tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Tư vấn quản lý và điều hành các dự án đầu tư xây dựng;
- Lập và thực hiện các dự án xây dựng nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp. Tư vấn, lập hồ sơ dự thầu, đấu thầu trong lĩnh vực xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Kinh doanh vận chuyển hành khách và vận tải đường bộ;
- Xuất, nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Sản xuất, khai thác, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Trang trí nội, ngoại thất công trình;

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

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)**

**Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty (Tiếp theo):**

- Cho thuê máy móc, thiết bị trong lĩnh vực xây dựng;
- Xây dựng công trình thủy lợi: đập, hồ chứa nước, hệ thống tưới tiêu;
- Xây dựng công trình giao thông: đường bộ, sân bay, bến cảng;
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng và xây dựng hạ tầng đô thị; và
- Các ngành nghề khác theo đăng ký kinh doanh.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 80 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2017 là 91 người).

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

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

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu vào ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch.

**III. ÁP DỤNG CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

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

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

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

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

**Các ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**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 nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

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

	<u>Số năm khấu hao</u>
Máy móc thiết bị	06 - 12
Phương tiện vận tải	06 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	02 - 06

**Các khoản đầu tư tài chính**

*Đầu tư vào công ty con*

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định của chế độ kế toán hiện hành.

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

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

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập theo quy định của chế độ kế toán hiện hành.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Chi phí trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ, máy móc thiết bị phục vụ thi công, chi phí sửa chữa máy móc thiết bị có giá trị lớn và chi phí sửa chữa tầng 7 tòa nhà Diamond Flower. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**Ghi nhận doanh thu**

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:

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng, trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**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 thời điểm kết thúc kỳ 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.

**Chi phí đi vay**

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

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

**Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Thuế**

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

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

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



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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Thuế (Tiếp theo)**

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

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

**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

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

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

**1. Tiền**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Tiền mặt	695.807.269	399.451.350
Tiền gửi ngân hàng	1.829.448.292	1.357.986.364
<b>Cộng</b>	<b><u>2.525.255.561</u></b>	<b><u>1.757.437.714</u></b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	8.830.278.176	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai	8.244.303.059	10.244.303.059
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà	8.294.772.673	8.294.772.673
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị và KCN Sông Đà 7	5.418.343.308	9.870.996.898
Phải thu đối tượng khác	16.609.624.997	19.466.697.659
<b>Cộng</b>	<b><u>47.397.322.213</u></b>	<b><u>47.876.770.289</u></b>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh VII.2)	<b><u>2.202.818.541</u></b>	<b><u>2.202.818.541</u></b>

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Hà Nội	40.441.315.000	40.441.315.000
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Miền Nam	27.474.395.777	32.269.346.277
Công ty Cổ phần đầu tư Địa Việt	27.100.000.000	27.100.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	15.102.198.355	15.102.198.355
Công ty TNHH Hoàng Tử	10.857.285.000	10.857.285.000
Đối tượng khác	8.798.003.284	128.161.531.747
<b>Cộng</b>	<b><u>149.773.197.416</u></b>	<b><u>273.931.676.379</u></b>
<b>b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh VII.2)	<b><u>47.474.395.777</u></b>	<b><u>54.032.982.641</u></b>

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

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

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

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Tạm ứng	20.859.602.655	32.313.507.842
Cầm cố ký quỹ ngắn hạn	319.624.638	5.934.409.446
Đối tượng khác	81.588.511.843	132.302.798.124
- Dự án Trương Đình Hội II {i}	18.200.000.000	18.200.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội {ii}	37.700.000.000	37.700.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây lắp Sông Đà 207	11.121.171.410	11.251.171.410
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Nha Trang	4.087.449.047	4.287.549.047
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Miền Nam	5.243.806.519	5.233.261.064
- Công ty Cổ phần Ngân Trường	-	50.000.000.000
- Phải thu khác	5.236.084.867	5.630.816.603
<b>Cộng</b>	<u><u>102.767.739.136</u></u>	<u><u>170.550.715.412</u></u>
<b>b) Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<u><u>11.229.499.478</u></u>	<u><u>20.771.981.521</u></u>
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh VII.2)		

{i} Khoản phải thu tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án Trương Đình Hội II năm 2011. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 81/HDHTDT ngày 28 tháng 9 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ công ích quận 8 với Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Sông Đà 207 (trong đó Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long là đại diện chủ đầu tư cấp 2), các bên đồng ý cùng nhau góp vốn hợp tác đầu tư xây dựng dự án Khu tái định cư Trương Đình Hội II, trong đó Công ty Cổ phần Dịch vụ công ích quận 8 sẽ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của dự án; Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Sông Đà 207 sẽ góp vốn bằng việc thực hiện hoàn chỉnh việc đầu tư, xây dựng tất cả các hạng mục công trình của Dự án. Theo đó, các bên được quyền sử dụng diện tích đất, sở hữu các tài sản trên đất tương ứng với phần vốn góp được nêu trong hợp đồng này. Tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Sông Đà 207 trong dự án này chiếm tỷ lệ 85 % tương ứng với số tiền là 1.700 tỷ đồng. Theo quy định của hợp đồng, Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Sông Đà 207 sẽ hỗ trợ 60 tỷ đồng để Công ty Cổ phần Dịch vụ công ích quận 8 phục vụ công tác giải phóng đền bù phần còn lại của dự án. Dự án không thực hiện do đó Công ty Cổ phần dịch vụ công ích quận 8 đang trong quá trình trả lại tiền cho Công ty Cổ phần Sông Đà 207.

{ii} Khoản đầu tư vào dự án Việt Hưng theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 242/HDHTDT-2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội với Công ty Cổ phần Sông Đà 207 ngày 9 tháng 12 năm 2010. Hai bên đồng ý ký kết hợp tác đầu tư dự án Việt Hưng tại khu đất có diện tích khoảng 10.980 m<sup>2</sup>. Nội dung hợp tác bao gồm hai giai đoạn. Tổng giá trị vốn góp tạm tính giai đoạn 1 của Công ty Sông Đà 207 là 82.350 tỷ đồng. Giá trị vốn góp giai đoạn 2 sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn của giai đoạn 1. Công trình hiện tạm ngừng thi công, chưa có kế hoạch thực hiện lại.

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

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

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

**5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần nền móng Sông Đà Thăng Long	1.605.500.000	1.605.500.000	1.605.500.000	1.605.500.000
Công ty Cổ phần Sông Đà Sao Việt	1.311.993.804	1.311.993.804	1.311.993.804	1.311.993.804
Công ty TNIII Xây dựng Sản xuất Thương mại Tài Nguyên	379.708.731	379.708.731	379.708.731	379.708.731
Công ty TNIII Đầu tư Xây dựng và Lắp đặt Phục Hưng	435.652.800	435.652.800	435.652.800	435.652.800
Đối tượng khác	4.352.508.237	4.352.508.237	4.140.791.266	4.140.791.266
<b>Cộng</b>	<b>8.085.363.572</b>	<b>8.085.363.572</b>	<b>7.873.646.601</b>	<b>7.873.646.601</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 207**  
Tầng 20, Toà nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER,  
đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

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

6. Hàng tồn kho	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.725.751.306	-	4.422.964.917	-
Công cụ, dụng cụ	507.283.440	-	110.604.375	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	60.153.996.768	-	96.800.561.490	-
<b>Cộng</b>	<b>62.387.031.514</b>	<b>-</b>	<b>101.334.130.782</b>	<b>-</b>

7. Tài sản cố định hữu hình	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
Tại ngày 01/01/2017	46.429.307.716	3.572.480.535	65.679.600	271.100.000	50.338.567.851
Mua trong năm	45.000.000	-	-	-	45.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(46.700.000)	-	-	-	(46.700.000)
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>46.427.607.716</b>	<b>3.572.480.535</b>	<b>65.679.600</b>	<b>271.100.000</b>	<b>50.336.867.851</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2017	45.371.523.764	3.572.480.535	21.893.196	271.100.000	49.236.997.495
Khấu hao trong năm	1.042.783.952	-	21.893.196	-	1.064.677.148
Thanh lý, nhượng bán	(46.700.000)	-	-	-	(46.700.000)
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>46.367.607.716</b>	<b>3.572.480.535</b>	<b>43.786.392</b>	<b>271.100.000</b>	<b>50.254.974.643</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2017	1.057.783.952	-	43.786.404	-	1.101.570.356
Tại ngày 31/12/2017	60.000.000	-	21.893.208	-	81.893.208

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 50.151.188.251 đồng.

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

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

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mua 02 căn hộ chung cư cao cấp Bãi Dương	3.639.073.474	3.639.073.474
<b>Cộng</b>	<b>3.639.073.474</b>	<b>3.639.073.474</b>

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí Công cụ, dụng cụ, sửa chữa lớn tài sản cố định chờ phân bổ	528.898.926	2.243.489.486
<b>Cộng</b>	<b>528.898.926</b>	<b>2.243.489.486</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÓNG ĐÀ 207**  
Tầng 20, Toà nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER,  
đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

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

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

**10. Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dư phòng VND	Giá gốc VND
Công ty TNHH MTV Xây lắp Sông Đà 207	30.000.000.000	29.724.215.238	275.784.762	30.000.000.000
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Nha Trang	15.000.000.000	7.260.219.476	7.739.780.524	15.000.000.000
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Miền Nam	4.636.900.194	3.291.097.868	1.345.302.326	4.636.900.194
<b>Cộng</b>	<b>49.636.900.194</b>	<b>40.275.532.582</b>	<b>9.361.367.612</b>	<b>49.636.900.194</b>
				<b>39.996.381.756</b>
				<b>9.640.518.438</b>

Theo quy định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cần được trình bày. Tuy nhiên tất cả các công ty con của Công ty đều là Công ty TNHH Một thành viên nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được xác định bằng giá trị sổ sách của các công ty này.

Thông tin chi tiết:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu và quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Xây lắp Sông Đà 207	Hà Nội	100%	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp...
2	Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Nha Trang	Khánh Hòa	100%	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp...
3	Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Miền Nam	Hồ Chí Minh	100%	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp...

**11. Đầu tư vào công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sông Đà HTC dưới hình thức công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư. Giá trị vốn góp là 3.600.000.000 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 207**

Tầng 20, Toà nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER,  
đường Phạm Hưng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

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

**MẪU SỐ B 09 - DN**

Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****12. Phải trả người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	17.620.981.871	17.620.981.871	20.120.981.871	20.120.981.871
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Phúc	15.834.200.000	15.834.200.000	10.902.170.000	10.902.170.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hà Quỳnh	9.705.012.018	9.705.012.018	9.705.012.018	9.705.012.018
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thu Ngân	4.957.069.020	4.957.069.020	6.957.069.020	6.957.069.020
Công ty TNHH Thương mại Đông Hải Long	5.756.276.395	5.756.276.395	5.756.276.395	5.756.276.395
Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Hà Xuân	3.960.426.507	3.960.426.507	5.460.426.507	5.460.426.507
Công ty Cổ phần Xây dựng và Vật liệu xây dựng THK	3.042.153.650	3.042.153.650	5.098.533.650	5.098.533.650
Các nhà cung cấp khác	57.630.290.414	57.630.290.414	71.067.688.132	71.067.688.132
<b>Cộng</b>	<b>118.506.409.875</b>	<b>118.506.409.875</b>	<b>135.068.157.593</b>	<b>135.068.157.593</b>
b) Phải trả người bán là các bên liên quan				
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh VII.2)	1.567.627.322	1.567.627.322	1.567.627.322	1.567.627.322



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

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

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

**13. Người mua trả tiền trước**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Thập nước Hà Nội	23.999.878.162	68.394.293.700
Công ty TNHH MTV DV công ích Quận 8	18.400.000.000	18.200.000.000
Công ty Cổ phần Phú Sơn	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty TNHH Khai thác và Chế biến khoáng sản Nam Phong	2.500.000.000	114.673.000.000
Công ty Cổ phần VIMAC	1.333.040.327	13.219.259.869
Công ty Cổ phần Ngân Trường	-	50.000.000.000
Đối tượng khác	2.505.469.489	21.689.015.866
<b>Cộng</b>	<b>55.238.387.978</b>	<b>292.675.569.435</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 207**

Tầng 20, Toà nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER,  
đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

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

**MẪU SỐ B 09 - DN**  
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

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

	31/12/2017		Số phải nộp / Số đã thực nộp /		01/01/2017
	VND	VND	trong năm	khấu trừ trong năm	
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước					
Thuế giá trị gia tăng	11.129.842.883	15.760.663.070	6.926.019.606	2.295.199.419	
Thuế thu nhập cá nhân	412.720.535	318.249.151	4.857.033	99.328.417	
Các loại thuế khác	-	2.651.598.969	2.651.598.969	-	
<b>Cộng</b>	<b>11.542.563.418</b>	<b>18.730.511.190</b>	<b>9.582.475.608</b>	<b>2.394.527.836</b>	
<b>15. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>					
Chi phí lãi vay và phí bảo lãnh			31/12/2017	01/01/2017	
Chi phí phát sinh chưa có hóa đơn GTGT			VND	VND	
			72.836.163.913	62.691.648.044	
			10.522.196.017	1.299.268.519	
<b>Cộng</b>			<b>83.358.359.930</b>	<b>63.990.916.563</b>	

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

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

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

**16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Doanh thu nhận trước Công trình trung tâm thương mại Vinh	-	1.818.181.818
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.818.181.818</b>

**17. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	646.771.471	1.124.799.146
Tiền cổ tức phải trả	1.366.789.500	1.366.789.500
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	5.645.733.807	4.646.618.994
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.668.149.344	5.512.561.484
<b>Cộng</b>	<b>16.327.444.122</b>	<b>12.650.769.124</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 207**

Tầng 20, Tòa nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER,  
đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

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

**MẪU SỐ B 09 - DN**  
Ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2017				01/01/2017			
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>								
<b>Vay ngắn hạn và tổ chức</b>								
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	{a}	18.524.329.033	18.524.329.033	17.048.064.033	23.106.414.748	24.582.679.748	24.582.679.748	24.582.679.748
+ Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	{b}	34.675.826.476	34.675.826.476	-	-	34.675.826.476	34.675.826.476	34.675.826.476
	{c}							
<b>Vay cá nhân</b>								
+ Lưu Hồng Nhung		850.000.000	850.000.000	850.000.000	-	-	-	-
+ Nguyễn Thị Thu Hương		60.000.000	60.000.000	60.000.000	-	-	-	-
+ Nguyễn Đăng Luân		1.490.000.000	1.490.000.000	1.490.000.000	-	-	-	-
+ Nguyễn Thu Hòa		827.600.000	827.600.000	827.600.000	-	-	-	-
+ Bùi Quang Cường		50.000.000	50.000.000	50.000.000	-	-	-	-
+ Nguyễn Văn Hành		20.000.000	20.000.000	20.000.000	-	-	-	-
+ Phara Thế Hà		5.500.000	5.500.000	5.500.000	-	-	-	-
+ Nguyễn Thị Đợi		20.000.000	20.000.000	20.000.000	-	-	-	-
+ Trương Đình Anh		5.500.000	5.500.000	5.500.000	-	-	-	-
+ Trịnh Thị Hà		6.700.000.000	6.700.000.000	6.700.000.000	-	-	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>								
<b>Cộng</b>		<b>63.228.755.509</b>	<b>63.228.755.509</b>	<b>27.076.664.033</b>	<b>23.106.414.748</b>	<b>59.258.506.224</b>	<b>59.258.506.224</b>	<b>59.258.506.224</b>

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

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

18. **Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)**
- {a} Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy theo các hợp đồng vay ngắn hạn từng lần, tiền vay sử dụng để thanh toán lương, vật tư thi công công trình xây dựng, thời hạn vay dưới 1 năm, lãi suất vay tùy từng thời điểm phát sinh, hiện tại là 8,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Các khoản vay được bảo đảm bằng các hợp đồng cầm cố, thế chấp ký với ngân hàng cùng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của bên vay tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.
- {b} Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 30/11/TD-HM/II.25 ký ngày 07 tháng 09 năm 2011 và thông báo gia hạn nợ năm 2013. Hạn mức tín dụng là 35 tỷ đồng. Khoản vay được sử dụng để thanh toán chi phí thi công công trình tòa nhà 108-CT4-Usilk City. Thời hạn cho vay không vượt quá 9 tháng và được gia hạn 60 tháng theo thông báo gia hạn nợ. Lãi suất tiền vay được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ và theo thông báo gia hạn nợ. Tài sản đảm bảo là quyền thu từ hợp đồng thi công xây lắp tòa nhà 108-CT4-Usilk City ký giữa Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Sông Đà 207, bất động sản hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ Dự án Usilk City số 0798/2010/HĐMB-LVK ngày 9/2/2010.
- {c} Các hợp đồng vay cá nhân trong năm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Công ty, thời hạn vay dưới 1 năm, lãi suất vay 0% và không có tài sản đảm bảo cho các khoản vay này.

**19. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn</b>				
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	64.108.644.075	64.108.644.075	726.975.390	64.835.619.465
<b>Cộng</b>	<b>64.108.644.075</b>	<b>64.108.644.075</b>	<b>726.975.390</b>	<b>64.835.619.465</b>

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

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

**19. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

Khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Cầu Giấy theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2013/HĐHM ký ngày 31 tháng 10 năm 2013. Hạn mức tín dụng là 50 tỷ đồng. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân. Công ty sử dụng tiền vay để cơ cấu tài chính 02 dự án Trung Đình Hội 2, Diamond Flower Tower. Lãi suất tiền vay được xác định là 10,5 %/năm, lãi suất được cho các kỳ tiếp theo được tính bằng FTP mua vốn cùng kỳ hạn cộng biên độ 1%/năm, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần.

Khoản tiền vay ngắn hạn chuyển sang dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy theo Phụ lục hợp đồng số 01/CC/2014/PLHĐTD và Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức ký kết ngày 22 tháng 10 năm 2014. Thời hạn vay của các khế ước được kéo dài thêm 3 năm quy định chi tiết theo từng khế ước có phụ lục danh sách đính kèm. Lãi suất theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ, được điều chỉnh 3 tháng 1 lần vào ngày 15 của tháng điều chỉnh. Hạn mức tín dụng là 100 tỷ. Mục đích sử dụng tiền vay là vay vốn bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Theo hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức quy định hạn mức bảo lãnh tối đa là 140 tỷ đồng, thời hạn bảo lãnh của từng cam kết bảo lãnh sẽ được các bên thỏa thuận cụ thể tại thời điểm bên bảo lãnh đề nghị Ngân hàng phát hành cam kết bảo lãnh. Thời hạn được cấp hạn mức bảo lãnh đến hết ngày 16 tháng 12 năm 2015

**20. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2016	110.000.000.000	10.107.077.500	11.461.325.478	(141.422.367.437)	(9.853.964.459)
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	738.352.533	738.352.533
Số dư tại ngày 01/01/2017	110.000.000.000	10.107.077.500	11.461.325.478	(140.684.014.904)	(9.115.611.926)
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	1.429.896.828	1.429.896.828
Số dư tại ngày 31/12/2017	110.000.000.000	10.107.077.500	11.461.325.478	(139.254.118.076)	(7.685.715.098)

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

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

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

**20. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Cổ phiếu**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.000.000	11.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.000.000	11.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	11.000.000	11.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.000.000	11.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	11.000.000	11.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.		

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

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

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.054.150.022	1.527.956.989
Doanh thu hoạt động xây dựng	157.370.662.482	216.193.479.025
<b>Cộng</b>	<b><u>159.424.812.504</u></b>	<b><u>217.721.436.014</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.386.919.800	4.316.613.536
Giá vốn của hoạt động xây dựng	132.821.363.557	222.333.376.198
<b>Cộng</b>	<b><u>135.208.283.357</u></b>	<b><u>226.649.989.734</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.572.179	69.925.583
<b>Cộng</b>	<b><u>12.572.179</u></b>	<b><u>69.925.583</u></b>

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

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

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

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí lãi vay phát sinh	11.896.108.676	11.522.534.188
Chi phí lãi vay được giảm trừ	-	(14.420.119.861)
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(279.150.826)	3.985.692.364
<b>Cộng</b>	<b>11.616.957.850</b>	<b>1.088.106.691</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.347.078.723	4.641.410.554
Chi phí đồ dùng văn phòng	564.007.016	459.646.796
Trích lập dự phòng nợ phải thu	211.716.971	2.580.653.322
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.893.196	30.957.601
Chi phí dịch vụ mua ngoài	795.440.131	1.009.743.854
Chi phí bằng tiền khác	1.215.980.673	2.223.250.273
<b>Cộng</b>	<b>7.156.116.710</b>	<b>10.945.662.400</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập khác	237.898.427	22.558.853.701
<b>Cộng</b>	<b>237.898.427</b>	<b>22.558.853.701</b>



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

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

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

**7. Chi phí khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.000.000.000	-
Tiền phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	3.264.028.365	-
Các khoản khác.	-	744.708.543
<b>Cộng</b>	<b>4.264.028.365</b>	<b>744.708.543</b>

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.909.849.509	133.326.829.342
Chi phí nhân công	24.583.273.580	40.572.896.483
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.064.677.148	3.711.607.417
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.317.973.721	39.662.224.468
Chi phí khác bằng tiền	10.842.061.387	4.594.964.526
<b>Cộng</b>	<b>105.717.835.345</b>	<b>221.868.522.236</b>

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. Báo cáo bộ phận**

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 “Báo cáo bộ phận”, Công ty đồng thời lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về Báo cáo bộ phận theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất, mà không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng.

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**2. Thông tin về bên liên quan**

*Danh sách các bên liên quan:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV Xây lắp Sông Đà 207	Công ty con
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Miền Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Sông Đà HTC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	Cổ đông lớn

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty TNHH MTV Xây lắp Sông Đà 207	11.121.171.410	11.251.171.410
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Miền Nam	5.243.806.519	5.233.261.064
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Nha Trang	4.087.449.047	4.287.549.047
<b>Cộng</b>	<b><u>20.452.426.976</u></b>	<b><u>20.771.981.521</u></b>
<b>Các khoản phải trả người bán</b>		
Công ty Cổ phần Sông Đà HTC	1.567.627.322	1.567.627.322
<b>Cộng</b>	<b><u>1.567.627.322</u></b>	<b><u>1.567.627.322</u></b>
<b>Các khoản trả trước người bán</b>		
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH MTV Sông Đà 207 Miền Nam	27.474.395.777	32.269.346.277
Công ty Cổ phần Sông Đà HTC		1.763.636.364
<b>Cộng</b>	<b><u>47.474.395.777</u></b>	<b><u>54.032.982.641</u></b>
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	2.202.818.541	2.202.818.541
<b>Cộng</b>	<b><u>2.202.818.541</u></b>	<b><u>2.202.818.541</u></b>

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

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

*Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:*

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập Hội đồng Quản trị, ban Tổng Giám đốc	1.349.830.636	2.034.891.273
	<u>1.349.830.636</u>	<u>2.034.891.273</u>

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2017 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính.

**4. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán.



Tạ Thị Giang  
Người lập biểu  
Ngày 25 tháng 05 năm 2018



Phạm Đình Hiệp  
Kế toán trưởng



Trần Việt Sơn  
Tổng Giám đốc