



**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  
KHỐI VĂN PHÒNG CÔNG TY  
QUÝ 4 NĂM 2018**

*Hà Nội, 2018*

**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 31 tháng 12 năm 2018

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>1,390,176,640,940</b>	<b>1,329,054,863,831</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>		<i>663,461,273</i>	<i>17,825,140,012</i>
1. Tiền	111	V.1	663,461,273	17,825,140,012
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>0</i>	<i>1,500,000,000</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	122			1,500,000,000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>102,162,300,579</i>	<i>121,175,710,720</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		11,713,336,542	45,501,613,047
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		41,456,864,803	72,654,064,803
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		3,522,945,458	4,127,984,745
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	47,672,896,562	1,095,790,911
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>1,244,278,548,620</i>	<i>1,141,329,653,074</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.4	1,244,278,548,620	1,141,329,653,074
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>43,072,330,468</i>	<i>47,224,360,025</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	0
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		42,995,623,602	47,224,360,025
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		76,706,866	
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>59,303,241,000</b>	<b>57,015,468,213</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>0</i>	<i>1,090,445,510</i>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	V.6		
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.7	0	1,090,445,510
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>6,979,534,323</i>	<i>7,142,798,283</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6,979,534,323	7,142,798,283
- Nguyên giá	222		9,663,322,640	10,951,832,863
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-2,683,788,317	-3,809,034,580
3. Tài sản cố định vô hình	227	8	0	
- Nguyên giá	228		50,000,000	50,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-50,000,000	-500,000,000
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>		<i>20,360,728,100</i>	<i>20,890,646,264</i>
- Nguyên giá	231		22,786,480,845	22,786,480,845
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-2,425,752,745	-1,895,834,581
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>844,174,739</i>	<i>2,270,061,877</i>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		234,972,591	234,972,591
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	609,202,148	2,035,089,286
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>1,540,000,000</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	1,540,000,000	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>29,578,803,838</b>	<b>24,081,516,279</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	24,417,938,290	19,905,466,673
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5,160,865,548	4,176,049,606
4. Tài sản dài hạn khác	263			
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>1,449,479,881,940</b>	<b>1,386,070,332,044</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>			
<b>A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1,349,184,174,679</b>	<b>1,285,844,584,006</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>719,105,880,720</b>	<b>724,408,870,567</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	109,112,221,333	115,250,893,336
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		17,281,397	4,081,397
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	5,791,710	151,237,427
4. Phải trả người lao động	314		558,358,595	448,742,064
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	57,464,365,611	15,967,437,313
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		443,537,156	413,507,624
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	50,065,318,533	56,472,653,876
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		499,270,370,786	533,463,581,931
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,168,635,599	2,236,735,599
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>630,078,293,959</b>	<b>561,435,713,439</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		515,446,403,577	446,408,615,057
7. Phải trả dài hạn khác	337		1,199,971,500	1,595,179,500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	113,431,918,882	113,431,918,882
<b>B. Nguồn vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>100,295,707,261</b>	<b>100,225,748,038</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>100,295,707,261</b>	<b>100,225,748,038</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		-570,118,467	-640,077,690
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	421a		-640,077,690	-1,160,581,558
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		69,959,223	520,503,868
<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>1,449,479,881,940</b>	<b>1,386,070,332,044</b>

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ngô Thị Ánh Nam

Page 3

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2019

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Tạ 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	2,042,046,171	2,363,735,286	8,751,658,298	9,292,636,049
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				0	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.26	2,042,046,171	2,363,735,286	8,751,658,298	9,292,636,049
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	1,398,329,889	1,501,723,014	5,609,163,676	5,731,069,783
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		643,716,282	862,012,272	3,142,494,622	3,561,566,266
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.28	994,702	33,393,633	61,336,465	513,886,933
7. Chi phí tài chính	22	VI.29	0	33,017,289	47,368,868	512,906,519
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		0	33,017,289	47,368,868	511,190,519
8. Chi phí bán hàng	24		0	0	0	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		764,469,955	781,632,531	3,279,065,174	2,643,371,984
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		-119,758,971	80,756,085	-122,602,955	919,174,696
11. Thu nhập khác	31		110,000,000	405,244	210,051,984	405,244
12. Chi phí khác	32		0	0	0	179,976,999
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		110,000,000	405,244	210,051,984	-179,571,755
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		-9,758,971	81,161,329	87,449,029	739,602,941
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.30	382,424,926	285,870,519	1,002,305,748	1,869,197,049
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	-382,424,926	-269,638,253	-984,815,942	-1,650,097,976
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		-9,758,971	64,929,063	69,959,223	520,503,868
18. Phân chia lợi nhuận cho liên doanh					0	
19. Lợi nhuận sau phân chia			-9,758,971	64,929,063	69,959,223	520,503,868

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*Ước*

Ngô Thị Ánh Nam

Page4



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		100,466,310,247	210,301,680,847
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		-57,937,741,683	-310,697,443,849
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		-14,011,320,567	-3,427,367,257
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-15,953,548,995	-69,579,662,289
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-984,815,942	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		56,161,827,679	61,452,211,247
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-50,770,459,761	-46,512,451,988
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>16,970,250,978</b>	<b>-158,463,033,289</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			1,500,000,000
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		61,281,428	376,469,983
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>61,281,428</b>	<b>1,876,469,983</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		14,288,684,050	213,505,643,495
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-48,481,895,195	-76,121,381,586
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>-34,193,211,145</b>	<b>137,384,261,909</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>-17,161,678,739</b>	<b>-19,202,301,397</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>17,825,140,012</b>	<b>37,027,441,409</b>
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>29</b>	<b>663,461,273</b>	<b>17,825,140,012</b>

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ngô Thị Ánh Nam

Page5



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018****KHÔI 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, sàn 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 nhặt 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.

### **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.

#### **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 Vietcombank

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

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

#### **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.

### **3. 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 bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

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

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

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. Tại ngày 30/06/2017, Công ty không thực hiện trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi.

### **4. 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.

### **5. 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, 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, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số

28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao &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

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị tài sản từ tầng 1 đến tầng 3 tòa nhà CT1 Văn Khê, 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.

## **7. 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.

#### **8. 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.

#### **9. 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.

#### **10. 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 khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

#### **11. 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.

#### **12. 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.

#### **13. 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.

#### **14. 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.

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

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

##### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

+ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

+ Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

+ Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

- Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

##### **Hợp đồng xây dựng**

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

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

+ Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

+ Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

+ Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

+ Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

### **16. 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.

### **17. 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...

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

#### **Các nghĩa vụ về thuế**

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

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

##### **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 năm. 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 chi 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.

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.

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

##### **Thuế khác**

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

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm 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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Tiền mặt</b>	<b>6,862,498</b>	<b>16,874,691</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn</b>	<b>656,598,775</b>	<b>17,808,265,321</b>
VND	656,598,775	17,808,265,321
<i>Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Trần Đăng Ninh</i>	<i>5,156,800</i>	<i>5,156,800</i>
<i>Công ty Chứng khoán ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng</i>	<i>804,538</i>	<i>2,218,314</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Thanh Xuân</i>	<i>1,133,146</i>	<i>1,133,146</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Tây Hà Nội</i>	<i>122,671,567</i>	<i>473,391,330</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đại chúng- PGD Ngô Quyền</i>	<i>-</i>	<i>6,041,034,571</i>
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO</i>	<i>526,832,724</i>	<i>11,285,331,160</i>
<b>Các khoản tương đương tiền (*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Ngân hàng TMCP Đại chúng HO (tiền gửi kỳ hạn 1 tháng)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>663,461,273</b>	<b>17,825,140,012</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

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>1,540,000,000</b>	<b>1,540,000,000</b>	-	<b>1,540,000,000</b>	<b>1,540,000,000</b>	-
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	-
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	-	-	-	<b>1,500,000,000</b>	<b>1,500,000,000</b>	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng- CN Hà Nội				1,500,000,000	1,500,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>1,540,000,000</b>	<b>1,540,000,000</b>	-	<b>3,040,000,000</b>	<b>3,040,000,000</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 nắm 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)*

3. Phải thu khách hàng	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>11,713,336,542</b>	<b>45,501,613,047</b>
Tạ Hoàng Hà	-	4,979,200,000
Phạm Thu Huyền	-	9,210,500,001
Phạm Hồng Nhung	-	8,581,299,531
Tạ Trung Hậu	-	5,528,356,426
Phạm Thị Bích Hạnh	3,805,000,000	3,805,000,000
Tổng Công ty Sông Đà	63,968,878	4,321,805,295
Các đối tượng khác	7,844,367,664	9,075,451,794
<i>Phải thu khách hàng dài hạn</i>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>11,713,336,542</b>	<b>56,896,922,486</b>
<b>b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2015</b>
	VND	VND
Phạm Thị Loan		2,118,019,284
Tạ Hoàng Hà		4,979,200,000
Phạm Thu Huyền	-	9,210,500,001
Phạm Hồng Nhung	-	8,581,299,531
Thái Thị Thu Nga	-	4,525,200,000
Tạ Trung Hậu	-	7,795,556,426
Phạm Thị Bích Hạnh		3,805,000,000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>30,112,555,958</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>41,456,864,803</b>	<b>72,654,064,803</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	8,162,171,677	8,162,171,677
Công ty CP đầu tư và công nghệ Tân Hội	840,464,628	840,464,628
Doanh nghiệp tư nhân Đại Lan	4,062,500,000	4,062,500,000
Công ty Cổ phần Ecoland	-	3,103,200,000
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	3,479,648,000
Công ty CP đầu tư XD Xuân Mai	2,692,254,227	2,692,254,227
Công ty TNHH ĐT&XD Ngọc Bình	2,283,689,925	2,283,689,925
Công ty CP ĐTXD&KDTM Hoàng Gia		28,050,000,000

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)*

Các đối tượng khác	3,136,136,346	3,180,136,346
<b>Cộng</b>	<b>41,456,864,803</b>	<b>72,654,064,803</b>

**6. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	1,570,930,000
<b>Cộng</b>	<b>1,570,930,000</b>	<b>1,570,930,000</b>	<b>1,570,930,000</b>	<b>1,570,930,000</b>

**7. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>47,672,896,562</b>	<b>223,842,036</b>	<b>1,095,790,911</b>	<b>223,842,036</b>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y	198,078,582	-	159,521,505	-
Tạ Văn Trung	46,488,200,000	-	-	-
Các đối tượng khác	317,787,860	223,842,036	267,629,174	223,842,036
Tạm ứng	668,830,120	-	668,640,232	-
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	167,399,403	-	167,209,515	-

**8. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	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>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)***9. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	153,860,940	-	155,279,473	-
Công cụ dụng cụ	16,445,000	-	16,445,000	-
Chi phí SXKD dở dang	1,244,108,242,680	-	1,141,157,928,601	-
<b>Cộng</b>	<b>1,244,278,548,620</b>	<b>-</b>	<b>1,141,329,653,074</b>	<b>-</b>

**10. Tài sản dở dang dài hạn****10.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	234,972,591	234,972,591
<b>Cộng</b>	<b>234,972,591</b>	<b>234,972,591</b>	<b>234,972,591</b>	<b>234,972,591</b>

**10.2 Đầu tư xây dựng cơ bản dở**

31/12/2018

01/01/2018

VND

VND

Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ cho thuê

-

1,636,092,960

Dự án khu du lịch Đại Lải

609,202,148

398,996,326

**Cộng****609,202,148****2,035,089,286****11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2018	Phát sinh tăng trong kỳ	Phát sinh giảm trong kỳ	31/12/2018
<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	1,895,834,581	529,918,164	-	2,425,752,745
- Nhà	1,895,834,581	529,918,164	-	2,425,752,745
Giá trị còn lại	20,890,646,264	-	529,918,164	20,360,728,100
- Nhà	20,890,646,264	-	529,918,164	20,360,728,100

**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 01/01/2018	8,163,198,035	757,526,767	1,316,700,699	714,407,362	10,951,832,863
Tăng khác			644,091,455		644,091,455
Giảm khác			(1,884,601,678)	(48,000,000)	(1,932,601,678)
Số dư ngày 30/06/2018	8,163,198,035	757,526,767	76,190,476	666,407,362	9,663,322,640
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2018	1,020,399,752	757,526,767	1,316,700,699	714,407,362	3,809,034,580
Khấu hao trong kỳ	163,263,960	-	-	-	163,263,960
Tăng khác			644,091,455		644,091,455
Thanh lý, nhượng bán			(1,884,601,678)	(48,000,000)	(1,932,601,678)
Giảm khác					-
Số dư ngày 30/06/2018	1,183,663,712	757,526,767	76,190,476	666,407,362	2,683,788,317
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2018	7,142,798,283				7,142,798,283
Tại ngày 30/06/2018	6,979,534,323	-	-	-	6,979,534,323

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)***13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2018	50,000,000	50,000,000
Số dư ngày 30/06/2018	50,000,000	50,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế		-
Số dư ngày 01/01/2018	50,000,000	50,000,000
Số dư ngày 30/06/2018	50,000,000	50,000,000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2018	-	-
Tại ngày 30/06/2018	-	-

**14. Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	-	-
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	24,417,938,290	19,905,466,673
Phí môi giới và truyền thông bán hàng dự án Vinafor	20,892,123,972	16,217,836,855
Phí môi giới bán hàng dự án Eco Green	3,525,814,318	3,687,629,818
<b>Cộng</b>	<b>24,417,938,290</b>	<b>19,905,466,673</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 4/2018

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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 riêng kèm theo.)

14 Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2018		Trong năm		01/01/2018	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <i>Ngắn hạn</i>	499,270,370,786	499,270,370,786	14,288,684,050	48,481,895,195	533,463,581,931	533,463,581,931
<i>Vay ngắn hạn</i>	230,000,000	230,000,000	230,000,000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Mai	230,000,000	230,000,000	230,000,000			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	499,040,370,786	499,040,370,786	14,058,684,050	48,481,895,195	533,463,581,931	533,463,581,931
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	478,001,583,618	478,001,583,618	14,058,684,050	20,979,519,191	484,922,418,759	484,922,418,759
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	21,038,787,168	21,038,787,168		27,502,376,004	48,541,163,172	48,541,163,172
b) <i>Vay dài hạn</i>	113,431,918,882	113,431,918,882	-	-	113,431,918,882	113,431,918,882
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	113,431,918,882	113,431,918,882			113,431,918,882	113,431,918,882
<b>Cộng</b>	<b>612,702,289,668</b>	<b>612,702,289,668</b>	<b>14,288,684,050</b>	<b>48,481,895,195</b>	<b>646,895,500,813</b>	<b>646,895,500,813</b>

**Ghi chú:**

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

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

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)***15. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	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>109,112,221,333</b>	<b>109,112,221,333</b>	<b>115,250,893,336</b>	<b>115,250,893,336</b>
Công ty CP đầu tư và XD Xuân Mai	16,001,048,937	16,001,048,937	7,411,440,336	7,411,440,336
Công ty cổ phần thương mại Hoàng Vương	4,727,745,000	4,727,745,000	4,727,745,000	4,727,745,000
tầng UDIC - Công ty TNHH MTV	45,636,383,584	45,636,383,584	61,699,745,077	61,699,745,077
Công ty CP đầu tư XD Tân Hội	11,312,347,889	11,312,347,889	11,312,347,889	11,312,347,889
Công ty TNHH kỹ nghệ Toàn Tâm	8,635,886,600	8,635,886,600	8,635,886,600	8,635,886,600
Công nợ các chi nhánh	4,639,789,363	4,639,789,363	6,452,386,433	6,452,386,433
Cty CP Sông Đà 1.01 - CN 3	-	-	2,252,287,095	2,252,287,095
Cty CP Sông Đà 1.01 - CN 1	4,200,099,338	4,200,099,338	4,200,099,338	4,200,099,338
Các đối tượng khác	18,159,019,960	18,159,019,960	15,011,342,001	15,011,342,001
<b>Cộng</b>	<b>109,112,221,333</b>	<b>109,112,221,333</b>	<b>115,250,893,336</b>	<b>115,250,893,336</b>

**16. Người mua trả tiền trước**

31/12/2018

01/01/2016

VND

VND

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Các đối tượng khác

17,281,397

4,081,397

**Cộng****17,281,397****4,081,397****17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

<b>Phải nộp</b>	01/01/2018	Số phải nộp	Số đã nộp/ điều chỉnh	31/12/2018
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	141,344,800	22,503,166	158,056,256	5,791,710
Thuế TNCN	9,892,627	28,835,000	38,727,627	-
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
Tiền thuế đất	-	258,660,088	258,660,088	-
Thuế khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>151,237,427</b>	<b>312,998,254</b>	<b>458,443,971</b>	<b>5,791,710</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế TNDN	-	-	69,832,376	69,832,376
Thuế TNCN	-	-	6,874,490	6,874,490
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76,706,866</b>	<b>76,706,866</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)***18. Chi phí phải trả**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>57,464,365,611</b>	<b>15,967,437,313</b>
Trích trước chi phí lãi vay	57,464,365,611	15,967,437,313
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm		
Chi phí phải trả hoàn thiện công trình Hemisco và công trình CT1 Văn Khê		
<b>Cộng</b>	<b>57,464,365,611</b>	<b>15,967,437,313</b>

**19. Phải trả khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>50,065,318,533</b>	<b>56,472,653,876</b>
Kinh phí công đoàn	360,503,524	387,475,826
Bảo hiểm xã hội	-	8,541,429
Bảo hiểm y tế	-	1,611,649
Bảo hiểm thất nghiệp	-	716,289
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	49,704,815,009	56,074,308,683
<i>Nhận góp vốn đầu tư của các đối tác</i>	<i>-</i>	<i>850,000,000</i>
<i>+ Lê Hồng Thái - góp vốn thực hiện dự án Láng Hạ - Thanh Xuân</i>		<i>500,000,000</i>
<i>+ Phạm Thị Loan - góp vốn thực hiện dự án Láng Hạ - Thanh Xuân</i>		<i>350,000,000</i>
<i>Lợi nhuận phải trả cho các đối tác của dự án Hemisco và Văn Khê</i>	<i>9,031,159,363</i>	<i>13,939,240,648</i>
<i>+ Công ty Cty CP đầu tư XD Xuân Mai</i>	<i>-</i>	<i>4,908,081,285</i>
<i>+ Công ty TNHH Linh Đô</i>	<i>9,031,159,363</i>	<i>9,031,159,363</i>
<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 PHTT đô thị UDIC</i>	<i>25,000,000,000</i>	<i>25,000,000,000</i>
<i>2% Kinh phí bảo trì tòa nhà Hemisco</i>	<i>6,681,725,414</i>	<i>7,006,467,464</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>-</i>	<i>286,670,339</i>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1,199,971,500</b>	<b>1,595,179,500</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1,199,971,500	1,595,179,500
<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>443,537,156</b>	<b>413,507,624</b>
- Doanh thu nhận trước	443,537,156	413,507,624
<b>b. Dài hạn</b>	<b>515,446,403,577</b>	<b>446,408,615,057</b>
- Doanh thu nhận trước	515,446,403,577	446,408,615,057
<b>Cộng</b>	<b>515,889,940,733</b>	<b>446,822,122,681</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 01/01/2017	72,260,820,000	7,450,146,354	(2,504,436,106)	(1,310,917,549)	75,895,612,699
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	-	520,503,868	520,503,868
- Lợi nhuận của CN chuyển sang	-	-	-	150,335,991	150,335,991
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2017	72,260,820,000	7,450,146,354	(2,504,436,106)	(640,077,690)	76,566,452,558
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	69,959,223	69,959,223
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2018	72,260,820,000	7,450,146,354	(2,504,436,106)	(570,118,467)	76,636,411,781

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)***21.2 Các khoản giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	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**

	31/12/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7,226,082	7,226,082
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7,226,082	7,226,082
- Cổ phiếu phổ thông	7,226,082	7,226,082
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	291,300	291,300
- Cổ phiếu phổ thông	291,300	291,300
- 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		

**20.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	01/01/2018	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2018
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**

	31/12/2018	01/01/2018
USD		

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1.1. Doanh thu**

	Quý 4/2018	Quý 4/2017
	VND	
	2,042,046,171	2,363,735,286

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)*

Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,042,046,171	2,363,735,286
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giảm giá hàng bán		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1,398,329,889	1,501,723,014
Giá vốn hợp đồng xây dựng		-
<b>Cộng</b>	<b>1,398,329,889</b>	<b>1,501,723,014</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, lãi vay	994,702	33,393,633
Lãi nộp tiền chậm của khách hàng	-	
<b>Cộng</b>	<b>994,702</b>	<b>33,393,633</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	-	33,017,289
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>33,017,289</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập hoạt động khác	110,000,000	405,244
<b>Cộng</b>	<b>110,000,000</b>	<b>405,244</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Quý 4/2018</b>	<b>Quý 4/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá trị còn lại của tài sản mang đi thanh lý	-	
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)***8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	453,103,019	622,443,750
Chi phí vật liệu quản lý	2,038,600	4,945,000
Chi phí khấu hao TSCĐ	40,815,990	40,815,990
Thuế, phí và lệ phí	900	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	200,779,118	40,880,761
Chi phí bằng tiền khác	67,732,328	68,028,848
<b>Cộng</b>	<b>764,469,955</b>	<b>781,632,531</b>

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

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Chi phí nguyên vật liệu	-	818,604,900
Chi phí nhân công	-	-
Khấu hao tài sản cố định	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài		4,416,145,600
Chi phí B phụ		51,079,945,616
Chi phí khác bằng tiền	8,003,496,332	21,882,644,906
<b>Cộng</b>	<b>8,003,496,332</b>	<b>78,197,341,022</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2,153,040,873	2,397,534,163
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2,162,799,844	2,316,372,834
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(9,758,971)	81,161,329
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		16,232,266
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	16,232,266

**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Quý 4/2018 VND	Quý 4/2017 VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% tiền người mua trả trước từ việc mua căn hộ tại Dự án Vinafor Hà Đông	141,119,293	172,173,544
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% tiền người mua trả trước từ việc mua căn hộ tại Dự án Eco	241,305,633	83,579,605

Mẫu số B 09a-DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)*

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% tiền người mua trả trước từ việc mua căn hộ tại Dự án Đại Từ Hoàng Mai	-	13,885,104
	<b>382,424,926</b>	<b>269,638,253</b>

**12 Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**13 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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản vay	612,702,289,668	646,895,500,813
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	663,461,273	17,825,140,012
Nợ thuần	612,038,828,395	629,070,360,801
Vốn chủ sở hữu	100,295,707,261	100,225,748,038
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	610%	628%

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/18	01/01/18
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	663,461,273	17,825,140,012
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59,386,233,104	46,597,403,958
Các khoản đầu tư tài chính	1,540,000,000	1,540,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>61,589,694,377</b>	<b>65,962,543,970</b>

**Công nợ tài chính**

Các khoản vay	612,702,289,668	646,895,500,813
Phải trả người bán và phải trả khác	159,177,539,866	171,723,547,212

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)**

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

Chi phí phải trả	57,464,365,611	15,967,437,313
<b>Tổng cộng</b>	<b>829,344,195,145</b>	<b>834,586,485,338</b>

**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	
	31/12/18	01/01/2018	31/12/18	01/01/2018
	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.

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	159,177,539,866		159,177,539,866
Chi phí phải trả	57,464,365,611		57,464,365,611
Các khoản vay	499,270,370,786	113,431,918,882	612,702,289,668
01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	171,723,547,212		171,723,547,212
Chi phí phải trả	15,967,437,313		15,967,437,313
Các khoản vay	533,463,581,931	113,431,918,882	646,895,500,813

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 VÀ NĂM 2018 (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính năm kèm theo)*

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

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	663,461,273	-	663,461,273
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59,386,233,104		59,386,233,104
Các khoản đầu tư tài chính		1,540,000,000	1,540,000,000
01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	17,825,140,012	-	17,825,140,012
Phải thu khách hàng và phải thu khác	46,597,403,958		46,597,403,958
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****1 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 1/1/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 1/1/2017 đến 31/12/2017 VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	14,288,684,050	213,505,643,495
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	48,481,895,195	76,121,381,586

**VIII Những thông tin khác****1. Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận quý 4/2018 so với quý 3/2017**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 4 năm 2018 giảm so với quý 4 năm 2017 nguyên nhân là: Do doanh thu thuần cho thuê mặt bằng làm văn phòng của quý 4/2018 giảm so với quý 4/2017.

Lập biểu

Kế toán trưởng



Ngô Thị Ánh Nam

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2019  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01**  
 Giám đốc  
  


Tạ Văn Trung