

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đã được kiểm toán

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SÔNG HỒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số : **54** / CT-TCKT

V/v: giải trình số liệu trên báo cáo Tài chính
tổng hợp năm 2018

Hà Nội, ngày **15** tháng 03 năm 2019

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng xin giải trình về số liệu trên báo cáo Tài chính tổng hợp năm 2018 như sau:

Trong năm 2018 kết quả sản xuất kinh doanh lãi: 50.330.384.334đ, do tại thời điểm báo cáo dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy đã đủ điều kiện hoạch toán doanh thu theo đúng quy định. Các dự án khác Công ty vẫn đang tiếp tục triển khai.

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng xin được giải trình với Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội về chênh lệch số liệu trên báo cáo tài chính tổng hợp năm 2017 và năm 2018. Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm công bố thông tin chính xác về số liệu trên.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Nhutren *NH*
- Lưu: TCHC/CT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Hùng

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-04
Báo cáo Kiểm toán độc lập	05-06
Báo cáo Tài chính tổng hợp đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	07-08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	11-30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 257/QĐ-BXD ngày 21/02/2006 và Quyết định số 747/QĐ-BXD ngày 09/05/2006 (sửa đổi Quyết định 257/QĐ-BXD) của Bộ trưởng Bộ xây dựng và giấy đăng ký doanh nghiệp số 0100107042 ngày 17/04/2006 (thay đổi là thứ 9 ngày 24/02/2017) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 164 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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

Hội đồng quản trị

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Ông	Phạm Hùng	Chủ tịch
Ông	Phạm Mạnh Thành	Ủy viên
Ông	Nguyễn Tuấn Anh	Ủy viên
Ông	Võ Ngọc Hùng	Ủy viên
Ông	Phan Sỹ Bình	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Ông	Phạm Hùng	Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Mạnh Thành	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nông Thị Thu Trang	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Trần Lan Anh	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Các thành viên của Ban kiểm soát trong kỳ và tại thời điểm lập báo cáo này gồm có:

Bà	Mai Hồng Linh	Trưởng ban kiểm soát
Bà	Đỗ Thị Ngọc	Thành viên
Ông	Phạm Tiến Thành	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - đơn vị đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận là công ty kiểm toán độc lập đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức niêm yết, tổ chức phát hành và kinh doanh chứng khoán tại Việt Nam.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 16/10/2015 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

TM Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Phạm Hùng



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SÔNG HỒNG

Số 164 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty.

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

TM. Hội đồng quản trị

Chủ tịch HĐQT



Phạm Hùng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng được lập ngày 20/02/2019 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp được trình bày từ trang 07 đến trang 30 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



NGUYỄN VIỆT LONG

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHNKT số: 0692-2018-126-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ
THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2019

LÊ THÙY DƯƠNG

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHNKT số: 2879 -2014-126-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		293,726,530,061	478,139,042,829
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	58,218,215,078	40,187,653,833
1. Tiền	111		7,218,215,078	12,587,653,833
2. Các khoản tương đương tiền	112		51,000,000,000	27,600,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	16,650,000,000	24,000,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		16,650,000,000	24,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		62,560,455,646	78,077,883,293
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	24,847,732,122	7,053,748,077
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	9,353,017,382	42,530,113,709
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	29,970,706,142	29,440,584,007
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.06	(1,611,000,000)	(946,562,500)
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	156,068,505,786	332,985,642,340
1. Hàng tồn kho	141		156,068,505,786	332,985,642,340
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		229,353,551	2,887,863,363
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08	205,442,898	205,442,898
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23,910,653	857,022,462
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	1,825,398,003
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		128,507,441,100	110,125,639,780
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		12,193,832,619	8,624,531,299
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	12,193,832,619	8,624,531,299
- Nguyên giá	222		22,655,756,874	17,555,001,531
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(10,461,924,255)	(8,930,470,232)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	19,854,126,231	19,854,126,231
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		19,854,126,231	19,854,126,231
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	96,459,482,250	81,646,982,250
1. Đầu tư vào công ty con	251		86,507,729,650	71,695,229,650
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3,181,752,600	3,181,752,600
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6,770,000,000	6,770,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		422,233,971,161	588,264,682,609

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			31/12/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		101.517.249.567	318.306.559.159
I. Nợ ngắn hạn	310		101.517.249.567	290.484.655.594
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	19.564.128.392	17.613.845.910
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.502.368.038	2.526.051.807
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	6.169.081.014	21.471.414
4. Phải trả người lao động	314		506.818.571	1.109.949.292
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	76.522.717	184.922.717
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		41.082.554.674	224.314.453.426
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	32.584.881.986	16.295.991.853
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	-	28.022.275.000
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		30.894.175	395.694.175
II. Nợ dài hạn	330		-	27.821.903.565
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	-	27.821.903.565
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		320.716.721.594	269.958.123.450
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	320.716.721.594	269.958.123.450
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.123.458.400	22.123.458.400
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		30.592.329.034	30.592.329.034
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.000.934.160	17.242.336.016
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		17.670.549.826	16.750.708.788
- Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này	421b		50.330.384.334	491.627.228
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		422.233.971.161	588.264.682.609

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lương Thị Ánh Phương


Nông Thị Thu Trang


Phạm Hùng



BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2018

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	398.007.229.053	8.902.638.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	398.007.229.053	8.902.638.180
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	313.690.138.465	3.091.901.768
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		84.317.090.588	5.810.736.412
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	827.768.087	2.472.468.263
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	-	206.376.215
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	206.376.215
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	22.067.389.365	7.515.316.999
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		63.077.469.310	561.511.461
11. Thu nhập khác	31	VI.7	153.593.483	261.740.389
12. Chi phí khác	32	VI.8	60.099.861	86.170.077
13. Lợi nhuận khác	40		93.493.622	175.570.312
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		63.170.962.932	737.081.773
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	12.840.578.598	245.454.545
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		50.330.384.334	491.627.228

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lương Thị Ánh Phương

Nông Thị Thu Trang

Phạm Hùng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: đồng


CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	220.280.818.705	244.920.126.017
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(109.198.928.226)	(148.199.186.940)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(9.200.814.647)	(6.383.335.637)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	-	(206.376.215)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(4.898.812.860)	(2.559.799.900)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.750.269.327	164.739.956
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(19.223.060.576)	(25.953.186.062)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	80.509.471.723	61.782.981.219
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	7.875.000.000
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	7.350.000.000	10.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(14.812.500.000)	(70.722.500.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	827.768.087	2.372.543.819
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.634.731.913)	(50.474.956.181)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	8.914.337.100	108.699.583.565
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(64.758.515.665)	(85.382.160.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(55.844.178.565)	23.317.422.765
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	18.030.561.245	34.625.447.803
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	40.187.653.833	5.562.206.030
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	58.218.215.078	40.187.653.833

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lương Thị Ánh Phương


Nông Thị Thu Trang



Phạm Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 257/QĐ-BXD ngày 21/02/2006 và Quyết định số 747/QĐ-BXD ngày 09/05/2006 (sửa đổi Quyết định 257/QĐ-BXD) của Bộ trưởng Bộ xây dựng và giấy đăng ký doanh nghiệp số 0100107042 ngày 17/04/2006 (thay đổi là thứ 9 ngày 24/02/2017) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 200.000.000.000 đồng (*Hai trăm tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính của Công ty tại số 164 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế kiến trúc tổng mặt bằng nội, ngoại thất đối với công trình dân dụng công nghiệp;
- Thiết kế quy hoạch chung; quy hoạch tổng thể, chi tiết đối với khu đô thị, khu dân cư; Thiết kế san nền hệ thống thoát nước, đường nội bộ vào khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp;
- Thiết kế quy hoạch điện đô thị, nông nghiệp, xí nghiệp; Thiết kế cấp điện, chống sét đối với công trình xây dựng, dân dụng công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Khảo sát địa chất công trình xây dựng;
- Tư vấn thẩm tra, thẩm định, quy hoạch dự án đầu tư, kỹ thuật, bản vẽ thi công và tổng dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng đô thị và nội, ngoại thất; Kiểm định chất lượng công trình, thí nghiệm xây dựng;
- Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm, công trình và hệ thống điện, viễn thông và các công trình kỹ thuật khác, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khoan phá bê tông, phá dỡ công trình xây dựng, di chuyển nhà cửa; Tư vấn đầu tư (không bao gồm du lịch);
- Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng. Kinh doanh ăn uống. Kinh doanh lữ hành và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Đầu tư kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê. Môi giới, đấu giá bất động sản (không bao gồm dịch vụ tư vấn giá đất);

- Kinh doanh thiết bị dân dụng, công nghiệp, y tế, nguyên liệu, than, chất đốt; Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm gốm sứ, vật liệu xây dựng, sắt thép;
- Kinh doanh vận tải đường sắt, đường bộ, đường thủy, và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải; Cho thuê phương tiện vận tải, cho thuê thiết bị xây dựng hoặc thiết bị phá dỡ có kèm người điều khiển;
- Sửa chữa lắp đặt, bảo trì, bảo dưỡng, cung cấp phụ tùng thay thế máy móc, thiết bị phục vụ ngành công, nông nghiệp, giao thông, vận tải, khai thác mỏ, cơ khí, thủy lợi, thủy điện, tự động hóa;
- Khai thác và chế biến khoáng sản, nông, lâm sản, thực phẩm, đồ gỗ dân dụng và công nghiệp, khai thác quặng kim loại đen phục vụ luyện gang thép, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh nhập khẩu các loại hàng hóa, thiết bị vật tư, vật liệu xây dựng, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, nông, lâm sản, thực phẩm, rượu bia, nước giải khát có cồn và có ga;
- Sàn giao dịch bất động sản; Định giá bất động sản; Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

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 và thông tư số 53/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra Đồng Việt Nam căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán.

2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

Lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) được xác định như sau:

- Là lãi suất ngân hàng thương mại cho vay đang áp dụng phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch;
- Trường hợp không xác định được lãi suất ngân hàng thương mại cho vay nêu trên thì lãi suất thực tế là lãi suất Công ty có thể đi vay dưới hình thức phát hành công cụ nợ không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (như phát hành trái phiếu thường không có quyền chuyển đổi hoặc vay bằng khế ước thông thường) trong điều kiện sản xuất, kinh doanh đang diễn ra bình thường.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất

vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

b. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

5. Nguyên tắc kế toán phải thu

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

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

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

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

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

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản 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.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng giai đoạn sản xuất.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

8. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất

kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

- a. 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). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- b. 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:
 - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
 - Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
 - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) 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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

c. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

d. Thu nhập khác

Phân ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là

một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**a. Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu**Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

b. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này 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 từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

Đơn vị tính: đồng

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt tại quỹ	308,425,000	65,708,433
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6,909,790,078	12,521,945,400
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi kỳ hạn < 3 tháng) (*)	51,000,000,000	27,600,000,000
Cộng	58,218,215,078	40,187,653,833

Trong đó: (*) là các khoản tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

2 . Đầu tư tài chính ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16,650,000,000	16,650,000,000	24,000,000,000	24,000,000,000
Cộng	16,650,000,000	16,650,000,000	24,000,000,000	24,000,000,000

3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
Phải thu khách hàng	24,847,732,122	7,053,748,077
- Nhà biểu diễn Đa Năng	2,539,424,000	2,539,424,000
- Ban tổ chức Trung Ương	1,130,471,101	1,130,471,101
- Thu tiền bán nhà B4	766,864,884	1,280,358,043
- Dự án Vĩnh Tuy giai đoạn 1	18,636,879,204	
- Các khách hàng khác	1,774,092,933	2,103,494,933
Cộng	24,847,732,122	7,053,748,077

4 . Trả trước người bán ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
Trả trước cho người bán	9,353,017,382	42,530,113,709
- Công ty CPXD Hạ tầng kỹ thuật Sông Hồng	1,000,000,000	1,000,000,000
- Công ty bảo vệ Hà Nội	-	542,045,000
- Công ty CP ĐT và tư vấn Incomex	500,000,000	500,000,000
- Công ty Cổ phần Grande	-	7,508,678,800
- Công ty CP Đầu tư Cửa Việt	-	4,995,738,000
- Công ty CP Kỹ thuật điện tử và viễn thông Hà Nội	485,121,390	4,312,823,842
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Ngọc Bình	-	3,638,015,233
- Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng BHI	1,224,074,400	1,146,577,200
- Công ty CP DV Đầu tư và công nghệ ALC	799,352,800	4,122,519,600
- Trả trước cho người bán khác	5,344,468,792	14,763,716,034
Cộng	9,353,017,382	42,530,113,709

5 . Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác	7,506,059,283	-	7,819,083,185	-
Tạm ứng	7,736,807,702	-	10,577,194,151	-
Dư nợ phải trả, phải nộp khác	14,727,839,157	-	11,044,306,671	-
Cộng	29,970,706,142	-	29,440,584,007	-

6 . Nợ xấu

	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 quá hạn thanh toán	1,611,000,000	-	946,562,500	-
+ Công ty CPTB tư vấn đầu tư Thăng Long		-	135,562,500	-
+ Công ty CPXD Công trình I	135,000,000	-	135,000,000	-
+ Công ty CPDV Kỹ thuật Incomex	300,000,000	-	300,000,000	-
+ Công ty CPXD hạ tầng kỹ thuật Sông Hồng	1,176,000,000	-	176,000,000	-
+ Thanh lý xe ô tô		-	200,000,000	-
Cộng	1,611,000,000	-	946,562,500	-

7 . Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	156,068,505,786	-	332,985,642,340	-
Cộng	156,068,505,786	-	332,985,642,340	-

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2018: 0 đồng;

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm 31/12/2018: 0 đồng;

8 . Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	205,442,898	205,442,898
Cộng	205,442,898	205,442,898

9 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	8,670,828,831		7,499,415,279	1,384,757,421	17,555,001,531
Số tăng trong năm	5,100,755,343	-	-	-	5,100,755,343
- Tăng do đầu tư XD CB	5,100,755,343			-	5,100,755,343
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	13,771,584,174	-	7,499,415,279	1,384,757,421	22,655,756,874
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	3,274,412,194		4,309,458,610	1,346,599,428	8,930,470,232
Số tăng trong năm	405,357,484	-	1,126,096,539	-	1,531,454,023
Khấu hao trong năm	405,357,484		1,126,096,539		1,531,454,023
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3,679,769,678	-	5,435,555,149	1,346,599,428	10,461,924,255
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	5,396,416,637	-	3,189,956,669	38,157,993	8,624,531,299
Tại ngày cuối năm	10,091,814,496	-	2,063,860,130	38,157,993	12,193,832,619

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 31/12/2018 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 4,140,671,881

10 . Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	19,854,126,231	19,854,126,231
- Công trình: Dự án Hà Đông	39,831,769	39,831,769
- Công trình: Dự án Kim Liên giai đoạn II	204,713,273	204,713,273
- Công trình: Dự án Đông Anh	17,834,760	17,834,760
- Công trình: Dự án chợ Xuân La	19,571,764,611	19,571,764,611
- Công trình: Dự án Giải Phóng	19,981,818	19,981,818
	19,854,126,231	19,854,126,231

11 . Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào Công ty con	86,507,729,650	-	86,507,729,650	71,695,229,650	-	71,695,229,650
Công ty TNHH Phát triển dịch vụ và Thương mại Sông Hồng (*)	972,729,650	-	972,729,650	972,729,650	-	972,729,650
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai (**)	85,535,000,000	-	85,535,000,000	70,722,500,000	-	70,722,500,000
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết (***)	3,181,752,600	-	3,181,752,600	3,181,752,600	-	3,181,752,600
Công ty Cổ phần Đầu tư IT Việt Nam	3,181,752,600	-	3,181,752,600	3,181,752,600	-	3,181,752,600
- Đầu tư vào đơn vị khác	6,770,000,000	-	6,770,000,000	6,770,000,000	-	6,770,000,000
Công ty cổ phần điện lực dầu khí Bắc Cạn	2,870,000,000	-	2,870,000,000	2,870,000,000	-	2,870,000,000
Công ty Cổ phần tư vấn Incomex	900,000,000	-	900,000,000	900,000,000	-	900,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (nay là Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành)	3,000,000,000	-	3,000,000,000	3,000,000,000	-	3,000,000,000
Cộng	96,459,482,250	-	96,459,482,250	81,646,982,250	-	81,646,982,250

(*) Vốn điều lệ của công ty là 10 tỷ, Công ty Cổ phần xây dựng Sông Hồng sở hữu 100% vốn

(**) Vốn điều lệ của công ty là 70 tỷ, Công ty Cổ phần xây dựng Sông Hồng sở hữu 79% vốn. Giá mua là 85,535 tỷ

(***) Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng tham gia góp vốn thành lập Công ty liên kết theo giá gốc và đều tham gia vào quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty liên kết này. Tại thời điểm này, Công ty liên kết vẫn đang trong quá trình đầu tư.

12 . Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	19,564,128,392	19,564,128,392	17,613,845,910	17,613,845,910
- Công ty CP Xây lắp Incomex - Nhà biểu diễn đa năng phần thân	2,533,841,763	2,533,841,763	2,533,841,763	2,533,841,763
- Tổng công ty CPĐT phát triển Hạ tầng đô thị UDIC (Nhà chính)	4,020,968,106	4,020,968,106	9,443,451,282	9,443,451,282
- Hạ tầng Nam Trung Yên	2,604,991,218	2,604,991,218	2,604,991,218	2,604,991,218
- Công ty CPĐT XL dầu khí Sài Gòn	1,174,702,615	1,174,702,615	1,174,702,615	1,174,702,615
- Công ty CP đầu tư Cửa Việt	1,246,210,184	1,246,210,184	-	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Ngọc Bình	2,087,363,000	2,087,363,000	-	-
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	5,896,051,506	5,896,051,506	1,856,859,032	1,856,859,032
Cộng	19,564,128,392	19,564,128,392	17,613,845,910	17,613,845,910

13 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2018	01/01/2018
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1,502,368,038	2,526,051,807
- Công ty B&B	1,250,000,000	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	252,368,038	2,526,051,807
Cộng	1,502,368,038	2,526,051,807

14 . Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	01/01/2018		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	12/31/2018	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		-	19,392,630,217	19,392,630,217	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,825,398,003	-	12,840,578,598	4,898,812,860		6,116,367,735
Thuế thu nhập cá nhân		19,460,566	457,177,165	425,935,300		50,702,431
Các loại thuế khác		2,010,848				2,010,848
Cộng	1,825,398,003	21,471,414	32,690,385,980	24,717,378,377	-	6,169,081,014

15 . Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí phải trả khác	76,522,717	184,922,717
Cộng	76,522,717	184,922,717

16 . Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
- Kinh phí công đoàn	73,474,514	12,060,568
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2,702,262	3,596,262
- Các khoản phải trả, phải nộp khác:	32,460,390,912	16,117,281,610
<i>Phí bảo trì dự án Vĩnh Tuy</i>	<i>8,581,284,745</i>	<i>101,639,708</i>
<i>Phí dịch vụ căn hộ (Dự án Vĩnh Tuy)</i>	<i>2,905,372,800</i>	
<i>Chia cổ tức năm 2014</i>	<i>37,059,625</i>	<i>37,059,625</i>
<i>Phí dịch vụ bể bơi, thay đồ, phòng Gym (dự án Vĩnh Tuy)</i>	<i>3,687,836,000</i>	
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>17,248,837,742</i>	<i>15,978,582,277</i>
- Phải thu khác dự Có	48,314,298	163,053,413
Cộng	32,584,881,986	16,295,991,853

17 . Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	01/01/2018
17.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	28,022,275,000	28,022,275,000
a, Vay ngắn hạn	-	-	28,022,275,000	28,022,275,000
<i>Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC (1)</i>	-		<i>28,022,275,000</i>	<i>28,022,275,000</i>
17.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	8,914,337,100	36,736,240,665	27,821,903,565
a, Vay dài hạn	-	8,914,337,100	36,736,240,665	27,821,903,565
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (2)</i>	-	<i>8,914,337,100</i>	<i>36,736,240,665</i>	<i>27,821,903,565</i>
17.3 Số có khả năng trả nợ	-			55,844,178,565
a, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	28,022,275,000
b, Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	27,821,903,565

Thông tin chi tiết liên quan tới các khoản vay và nợ thuê tài chính:

(1) Khoản nhận nợ Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC căn cứ theo hợp đồng 30/2016/HDKT giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng và Công ty ĐTPT Hạ tầng đô thị UDIC, Thời hạn vay 9 tháng. Lãi suất bằng lãi suất Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC đi vay ngân hàng cho công trình vào ngày cuối cùng hàng tháng.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Số tiền vay: 110 tỷ, mục đích vay: thanh toán các chi phí thực hiện dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ ở cầu Vĩnh Tuy (giai đoạn 1). Thời hạn vay: 18 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn gốc khoản vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất: bằng lãi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng lãi trả sau BIDV tại từng điện nhận nợ vay hoặc thời điểm gần nhất với thời điểm nhận nợ vay + 4%/năm.

18 . Vốn chủ sở hữu

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết tại phụ lục số 01)

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2018	01/01/2018
Vốn góp của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	200,000,000,000	200,000,000,000
Cộng	200,000,000,000	200,000,000,000

18.3. Các giao dịch về vốn với các Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	200,000,000,000	200,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

18.4 Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20,000,000	20,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	20,000,000	20,000,000
+ Cổ phiếu thường	20,000,000	20,000,000
+ Cổ ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành	20,000,000	20,000,000
+ Cổ phiếu thường	20,000,000	20,000,000
+ Cổ ưu đãi	-	-

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

Đơn vị tính: Đồng

1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	395,752,930,396	7,752,272,727
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,254,298,657	1,150,365,453
Cộng	398,007,229,053	8,902,638,180

2 . Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	395,752,930,396	7,752,272,727
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2,254,298,657	1,150,365,453
Cộng	398,007,229,053	8,902,638,180

3 . Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	311,970,990,673	2,659,090,950
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	1,719,147,792	432,810,818
Cộng	313,690,138,465	3,091,901,768
4 . Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	827,768,087	2,472,468,263
Cộng	827,768,087	2,472,468,263
5 . Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	-	206,376,215
Cộng	-	206,376,215
7 . Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Tiền phạt hợp đồng	100,000,000	-
- Các khoản thu nhập khác	53,593,483	261,740,389
Cộng	153,593,483	261,740,389
8 . Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
- Chi phí khác	60,099,861	86,170,077
Cộng	60,099,861	86,170,077
6 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	<i>22,067,389,365</i>	<i>7,515,316,999</i>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	22,067,389,365	7,515,316,999
- Chi phí nhân viên quản lý	9,175,634,054	4,823,953,133
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,337,745,682	1,387,863,782
- Chi phí bằng tiền khác	1,196,473,678	267,410,385
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9,357,535,951	1,036,089,699
9 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
a. Lợi nhuận trước thuế	63,170,962,932	737,081,773
b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế	1,031,930,060	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	1,031,930,060	-
+ <i>Khấu hao xe ô tô tương ứng phần nguyên giá vượt 1,6 tỷ đồng</i>	<i>1,031,930,060</i>	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)	64,202,892,992	737,081,773
c.1. <i>Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	<i>266,115,231</i>	<i>(490,190,954)</i>
c.2. <i>Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	<i>63,936,777,761</i>	<i>1,227,272,727</i>
d. Thuế TNDN = c.1*20%+c.2*20%	12,840,578,598	245,454,545

VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin khác:

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

3 . Thông tin về các bên liên quan

3.1 Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Địa điểm</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai	Hà Nội	Công ty con

3.2 Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2018:

<u>TT</u>	<u>Các bên liên quan</u>	<u>31/12/2018</u>
a, Góp vốn		
1	Công ty TNHH Phát triển Dịch vụ và Thương mại Sông Hồng	972,729,650
2	Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai	85,535,000,000

3.3 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

<u>TT</u>	<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Giá trị giao dịch (đồng)</u>
Góp vốn			
1	Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sao Mai	Công ty con	14,812,500,000

3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát năm 2018:

<u>TT</u>	<u>Bộ phận</u>	<u>Thu nhập</u>
1	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc	1,839,133,181
2	Ban Kiểm soát	572,581,921
Cộng		2,411,715,102

4 . Báo cáo bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 26/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/2/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5 . Công cụ tài chính

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tài sản tài chính				
Tiền và tương đương tiền	58,218,215,078	-	40,187,653,833	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	54,818,438,264	-	36,494,332,084	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	16,650,000,000	-	24,000,000,000	-
Cộng	129,686,653,342	-	100,681,985,917	-

	Giá trị số kế toán	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	52,149,010,378	33,909,837,763
Chi phí phải trả	76,522,717	184,922,717
Các khoản vay	-	55,844,178,565
Cộng	52,225,533,095	89,938,939,045

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

- Ngoại trừ các khoản nêu trên, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy định kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với khách hàng lớn.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Từ 01 đến 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm			
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	19.564.128.392	-	19.564.128.392
Chi phí phải trả	76.522.717	-	76.522.717
Phải trả khác	32.584.881.986	-	32.584.881.986
Số đầu năm			
Các khoản vay	28.022.275.000	27.821.903.565	55.844.178.565
Phải trả người bán	17.613.845.910	-	17.613.845.910
Chi phí phải trả	184.922.717	-	184.922.717
Phải trả khác	16.295.991.853	-	16.295.991.853

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 03 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định các chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

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

6 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

7 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Người lập biểu


Lương Thị Ánh Phương

Kế toán trưởng


Nông Thị Thu Trang

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

Tổng Giám đốc




Phạm Hùng

Phụ lục số 01: Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư tại 01/01/2017	200,000,000,000	22,123,458,400	29,773,622,760	18,499,219,244	270,396,300,404
Tăng vốn trong năm	-	-	818,706,274	491,627,228	1,310,333,502
Lãi trong năm		-	-	491,627,228	491,627,228
Trích quỹ	-	-	818,706,274	-	818,706,274
Giảm vốn trong năm	-	-	-	1,748,510,456	1,748,510,456
Trích quỹ đầu tư phát triển	-			818,706,274	818,706,274
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-	545,804,182	545,804,182
Giảm khác	-		-	384,000,000	384,000,000
Số dư tại 31/12/2017	200,000,000,000	22,123,458,400	30,592,329,034	17,242,336,016	269,958,123,450
Số dư tại 01/01/2018	200,000,000,000	22,123,458,400	30,592,329,034	17,242,336,016	269,958,123,450
Tăng vốn trong năm	-	-	-	52,681,684,417	52,681,684,417
Lãi trong năm	-	-	-	50,330,384,334	50,330,384,334
Tăng khác	-	-	-	2,351,300,083	2,351,300,083
Giảm vốn trong năm	-	-	-	1,923,086,273	1,923,086,273
Giảm khác	-	-		1,923,086,273	1,923,086,273
Số dư tại 31/12/2018	200,000,000,000	22,123,458,400	30,592,329,034	68,000,934,160	320,716,721,594