

MỤC LỤC

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 66

23
TY
HƯ
V
CHỈ
E
1.P

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trí Dũng	Chủ tịch
Ông Lại Việt Cường	Ủy viên
Ông Nguyễn Chí Uy	Ủy viên
Ông Hứa Vĩnh Cường	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 06 năm 2015)
Ông Cao Châu Tuệ	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 05 năm 2016)
Ông Đoàn Hòa Thuận	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 06 năm 2015)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2016)
	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13 tháng 05 năm 2015, miễn nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2016)
Ông Cao Châu Tuệ	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 03 năm 2016)
	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09 tháng 03 năm 2016, miễn nhiệm ngày 12 tháng 05 năm 2016)
Ông Lại Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hứa Vĩnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Vũ Dương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 04 ngày 06 năm 2015)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Đoàn Hòa Thuận

Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 05 năm 2016



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

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
Address: 15th Floor, Center Building - Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi
Tel: + 84 (4) 666 42 777 Fax: + 84 (4) 666 43 777 Email: ifc@ifcvieta.com.vn Website: www.ifcvieta.com.vn

Số: 10.05/2016/BCKT-IFC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 05 năm 2016, từ trang 6 đến trang 66 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng công nợ ngắn hạn vượt tổng tài sản ngắn hạn với số tiền là 3.920.264.272.289 đồng, đồng thời lỗ lũy kế của Công ty là 2.384.004.090.757 đồng và Vốn chủ sở hữu của Công ty bị âm với số tiền là 2.205.248.217.322 đồng. Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này. Do bản chất của sự việc, chúng tôi không thu thập được các bằng chứng kiểm toán hữu hiệu để đánh giá sự phù hợp của giả định hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về vấn đề này và ảnh hưởng của vấn đề này đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty chưa thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng đầy đủ cho khoản đầu tư dài hạn vào các công ty liên kết (trừ 04 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Sông Đà 207, Công ty Cổ phần Sông Đà Bình Phước, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thăng Long và Công ty Cổ phần Sông Đà 1). Chúng tôi chưa được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến các công ty liên kết, nên chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá giá trị dự phòng đầu tư tài chính dài hạn cần trích lập. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về vấn đề này và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty chưa thực hiện trích lập đầy đủ dự phòng các khoản công nợ phải thu đã quá hạn thanh toán với số tiền là 1.102.084.112.123 đồng. Nếu ghi nhận đầy đủ khoản dự phòng phải thu khó đòi thì trên Bảng cân đối Kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 chỉ tiêu "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" tăng và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" giảm với số tiền tương ứng là 1.102.084.112.123 đồng. Đồng thời, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" tăng và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" giảm trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 với số tiền tương ứng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến (Tiếp theo)

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015 các khoản công nợ phải thu, phải trả của Công ty chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ. Chúng tôi đã thực hiện gửi thư xác nhận, tuy nhiên tại ngày phát hành báo cáo này chúng tôi không nhận được đầy đủ thư xác nhận cho các khoản công nợ trên. Với những tài liệu hiện có tại Công ty chúng tôi không thể kiểm tra được tính đúng đắn về các số liệu này bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và giá trị của khoản mục nêu trên cũng như ảnh hưởng của chúng tới các chỉ tiêu khác được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm.



Khúc Đình Dũng

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0748-2013-072-01

Thay mặt và đại diện cho

**Công ty TNHH Kiểm toán và
Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC)**

Hà Nội, ngày 24 tháng 05 năm 2016

Tạ Thị Hải Ninh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1613-2015-072-01

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015Mẫu B 01 - DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.862.512.753.353	1.826.372.114.331
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		779.665.860	4.778.015.946
1. Tiền	111	V.1	779.665.860	4.778.015.946
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.607.330.482.263	1.628.025.273.763
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	295.409.347.259	259.687.716.435
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	555.399.660.598	543.201.151.198
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	138.579.783.739	138.579.783.739
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	754.495.982.960	767.762.331.705
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(136.554.292.293)	(81.205.709.314)
III. Hàng tồn kho	140	V.8	254.290.092.691	193.213.301.007
1. Hàng tồn kho	141		254.290.092.691	193.213.301.007
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		112.512.539	355.523.615
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	112.512.539	355.523.615
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.079.069.102.730	3.404.658.972.859
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		34.221.204.900	34.191.100.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	34.221.204.900	34.191.100.000
II. Tài sản cố định	220		116.583.739.355	163.404.234.937
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	94.133.019.741	140.167.227.995
- Nguyên giá	222		440.937.298.307	440.837.298.307
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(346.804.278.566)	(300.670.070.312)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	22.450.719.614	23.237.006.942
- Nguyên giá	228		27.779.380.858	27.779.380.858
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.328.661.244)	(4.542.373.916)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.455.061.033.402	2.618.156.262.835
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	1.669.845.520.008	1.701.300.180.773
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	785.215.513.394	916.856.082.062
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		453.492.787.629	569.044.087.629
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.13	176.863.656.221	176.863.656.221
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	474.817.786.917	474.817.786.917
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.15	14.760.100.863	14.760.100.863
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(212.948.756.372)	(97.397.456.372)
V. Tài sản dài hạn khác	260		19.710.337.444	19.863.287.458
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	1.033.433.707	1.186.383.721
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		18.676.903.737	18.676.903.737
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.941.581.856.083	5.231.031.087.190

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê,
Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 01 - DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.146.830.073.405	6.429.323.210.465
I. Nợ ngắn hạn	310		5.782.777.025.642	5.179.803.762.864
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	162.888.374.393	132.931.203.881
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17a	140.987.871.750	137.121.905.791
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	393.019.580.318	347.969.618.505
4. Phải trả người lao động	314		9.152.415.989	10.570.405.941
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	2.076.733.320.902	1.685.635.060.721
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	395.865.067.849	350.653.541.945
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	2.604.130.394.441	2.514.777.978.544
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	144.047.536
II. Nợ dài hạn	330		1.364.053.047.763	1.249.519.447.601
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17b	931.295.502.909	828.983.617.611
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	-	89.263.061.032
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	432.757.544.854	331.272.768.958
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(2.205.248.217.322)	(1.198.292.123.275)
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	(2.205.248.217.322)	(1.198.292.123.275)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.755.873.435	28.755.873.435
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.384.004.090.757)	(1.377.047.996.710)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.377.047.996.710)	(380.613.222.635)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(1.006.956.094.047)	(996.434.774.075)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.941.581.856.083	5.231.031.087.190



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập biểu
Ngày 24 tháng 05 năm 2016



Tăng Bích Trâm
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 02 - DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		169.321.204.471	382.083.851.228
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		139.942.036.990	93.770.185.091
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	29.379.167.481	288.313.666.137
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	113.991.995.252	1.014.973.563.684
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(84.612.827.771)	(726.659.897.547)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	88.954.856	19.622.806.372
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	797.586.533.947	150.224.811.007
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		674.891.462.831	86.671.753.782
8. Chi phí bán hàng	25		1.446.119.260	2.317.095.690
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	66.321.553.834	50.700.722.334
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(949.878.079.956)	(910.279.720.206)
11. Thu nhập khác	31		3.500.000	-
12. Chi phí khác	32	VI.6	57.081.514.091	86.155.053.869
13. Lợi nhuận khác	40		(57.078.014.091)	(86.155.053.869)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.006.956.094.047)	(996.434.774.075)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.006.956.094.047)	(996.434.774.075)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập biểu
 Ngày 24 tháng 05 năm 2016


 Tăng Bích Trâm
 Kế toán trưởng




 Đoàn Hòa Thuận
 Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê,
Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(Phương pháp trực tiếp)****Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015**

Mẫu B 03 - DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2015	Năm 2014
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	91.165.344.189	155.990.811.873
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(60.452.365.516)	(93.707.764.635)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(13.487.770.166)	(14.207.308.251)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(10.966.059.257)	(9.465.250.813)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(500.000.000)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	15.739.621.303	237.297.942.876
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(82.720.734.661)	(173.044.919.718)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(61.221.964.108)	102.863.511.332
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(232.377.197)	(73.681.817)
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	2.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	88.954.856	354.291.806
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(143.422.341)	2.280.609.989
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	88.669.468.481	3.790.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(31.309.615.647)	(133.003.013.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	57.359.852.834	(129.213.013.900)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(4.005.533.615)	(24.068.892.579)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.778.015.946	28.845.925.687
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	7.183.529	982.838
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	779.665.860	4.778.015.946

Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập biểu

Ngày 24 tháng 05 năm 2016

Tăng Bích Trâm
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long ("Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103014906 ngày 05 tháng 12 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty được sửa đổi 13 lần. Lần sửa đổi cuối cùng là ngày 17 tháng 8 năm 2012.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi đến thời điểm lập báo cáo này số vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng.

Trụ sở Công ty: Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 121 người (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 153 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Quảng cáo;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm; nhân và chăm sóc giống cây nông nghiệp; ươm giống cây lâm nghiệp; trồng trọt; chăn nuôi hỗn hợp;
- Khảo sát, thiết kế công trình xây dựng thủy lợi, thủy điện; dịch vụ môi giới, định giá bất động sản;
- Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện loại công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp (công trình cấp IV);
- Thiết kế các công trình điện năng, đường dây, trạm biến áp; thiết kế công trình xây dựng cơ sở hạ tầng nông nghiệp, nông thôn, thủy lợi; thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế hệ thống kỹ thuật, cấp thoát nước, điện, nội ngoại thất;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế quy hoạch xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: Tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Quản lý dự án công trình xây dựng dân dụng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị nhóm A;
- Lập dự toán, thẩm định dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đến nhóm A;
- Lập dự án đầu tư các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị đến nhóm A;
- Kinh doanh các loại dịch vụ phục vụ khu đô thị, khu công nghiệp;
- Xuất nhập khẩu các sản phẩm hàng hóa Công ty kinh doanh;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu và dầu mỡ phụ;
- Mua bán, lắp đặt thiết bị công nghệ thông tin, viễn thông, tự động hóa;
- Tư vấn đầu tư xây dựng; chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực công nghệ thông tin;
- Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị máy móc ngành xây dựng, đồ trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện bê tông;
- Trang trí nội, ngoại thất;
- Khai thác mỏ lộ thiên, khai thác và chế biến khoáng sản (Trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); khoan tạo lỗ; khoan cọc nhồi và xử lý nền móng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

- Mua bán thiết bị máy công nghiệp, nguyên vật liệu sản xuất ngành công nghiệp và các thiết bị ngành xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh;
- Sản xuất, mua bán điện;
- Vận tải vật tư, thiết bị ngành xây dựng và công nghiệp;
- Sản xuất - mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị máy móc xây dựng (không tái chế phế thải, luyện kim đúc, xi mạ điện);
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, công trình thủy kỹ thuật, hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước, công trình đường dây và trạm biến áp;
- Đầu tư, kinh doanh các công trình thủy điện vừa và nhỏ;
- Đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long gồm:

Đơn vị	Địa chỉ
Văn phòng Công ty	Khu đô thị mới Văn Khê - Phường La Khê - Quận Hà Đông - Thành phố Hà Nội
Đơn vị trực thuộc	
Chi nhánh Công ty tại Hồ Chí Minh	Số 353/8 đường Nguyễn Trọng Tuyển - Phường 1 - Quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh.
Chi nhánh Công ty tại Hòa Bình	Khu công nghiệp bờ trái Sông Đà - Phường Hữu Nghị - Thành phố Hòa Bình - Tỉnh Hòa Bình.
Chi nhánh Công ty tại Đà Lạt	Số 21C Phù Đổng Thiên Vương - Phường 8 - Thành phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng.
Chi nhánh Công ty tại Nha Trang	Lô DLE7 - Khu đô thị Biển An Viên - Phường Vĩnh Nguyên - Thành phố Nha Trang.
Ban quản lý dự án Văn Khê mở rộng	Khu đô thị mới Văn Khê - Phường La Khê - Quận Hà Đông - Thành phố Hà Nội.
Công ty con	
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền thông Thăng Long	Số 68 - Đường Trường Chinh - Quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội
Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn	Số 5 - Đường Liễu Giai - Phường Liễu Giai - Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn	Lầu 1, số 7A- Phường 2 - Quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần 353	Số 351/22 Tân Canh - Phường 1 - Quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)****Công ty liên kết**

Công ty CP Sông Đà Bình Phước	Đường Hùng Vương - Phường Tân Bình - Thị xã Đồng Xoài - Tỉnh Bình Phước
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	Số 06 - Đường Bãi Dương - Phường Vĩnh Hải - Thành phố Nha Trang - Tỉnh Khánh Hòa
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Số 05 - Đường Liễu Giai - Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	Số 22 - Liên kè 9 - Khu Đô thị mới Văn Khê - Phường La Khê - Quận Hà Đông - Thành phố Hà Nội
Công ty CP Sông Đà 207	Tầng 20 tòa nhà HH4 Sông Đà TWIN TOWER - Xã Mỹ Trì - Huyện Từ Liêm - Thành phố Hà Nội
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	Tầng 3 - Tòa nhà Machincol - Số 10 Đường Trần Phú - Phường Mỗ Lao - Quận Hà Đông - Thành phố Hà Nội
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	BT6-7 Khu Đô thị mới Văn Khê - Phường La Khê - Quận Hà Đông - Thành phố Hà Nội
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Thăng Long	Số 3B - Đường Phan Đình Phùng - Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội
Công ty CP Sông Đà 1	Số 18/165 Đường Cầu Giấy - Phường Dịch Vọng - Quận Cầu Giấy - Thành phố Hà Nội
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	BT8-17 Khu Đô thị mới Văn Khê - Phường La Khê - Quận Hà Đông - Thành phố Hà Nội
Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	Lầu 3, Tòa nhà Sông Đà Tower - 14B Kỳ Đồng - Phường 9 - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	Km18, Quốc lộ 5, Lê Thiện, Huyện An Dương, Tỉnh Hải Phòng
Công ty CP Khoáng sản Thăng Long	14B, Kỳ Đồng, P. 9, Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh Hồ Chí Minh

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 trên 12 tháng, tùy thuộc vào các dự án do Công ty thực hiện. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, phần lớn các dự án đang tạm ngừng thi công do Công ty thiếu vốn.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp)**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được lập trên giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tổng công nợ ngắn hạn vượt tổng tài sản ngắn hạn với số tiền là 3.920.264.272.289 đồng. Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty trong thời gian ít nhất một năm tới. Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể có do ảnh hưởng phát sinh từ sự kiện không chắc chắn này.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Hình thức kế toán áp dụng: Kế toán máy.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư và tài sản tài chính khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

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

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản vay, và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là công ty mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Số năm khấu hao

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 20
Máy móc, thiết bị	03 - 19
Phương tiện vận tải	05 - 07
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Tài sản khác	03 - 07

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất là 50 năm.

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị giấy phép chuyển nhượng và phần mềm máy tính ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí dịch vụ tư vấn và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê văn phòng, chi phí thuê dịch vụ tư vấn thể hiện số tiền thuê đã được trả trước. Giá trị tiền trả trước được phân bổ vào Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Ghi nhận doanh thu (tiếp)**

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

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

Thuế

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê
Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN**

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**1. Tiền**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	357.796.412	188.693.753
Tiền gửi ngân hàng	421.869.448	4.589.322.193
Cộng	779.665.860	4.778.015.946

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	80.147.000.371	41.490.750.004
- Dự án Văn Khê mở rộng	30.344.378.492	-
- Công ty CP Tập đoàn TGT	28.750.000.000	28.750.000.000
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và phát triển Đất Vàng	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư Hải Phát Thủ đô	14.000.000.000	-
- Phải thu các đối tượng khác	2.052.621.879	7.740.750.004
Hoạt động xây lắp	-	478.143.682
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	185.917.232.847	180.948.822.749
- Công ty CP Xây lắp Sông Đà Thăng Long	58.367.702.075	58.367.702.075
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	36.628.910.356	36.628.910.356
- Công ty CP XD Nền móng SĐTL Miền Nam	25.054.914.413	25.054.914.413
- Công ty CP Sông Đà Bình Phước	24.825.798.908	24.825.798.908
- Công ty Đầu tư và Xây dựng TMT	1.369.219.641	-
- Công ty CP Sông Đà 207	1.089.462.200	1.089.462.200
- Phải thu các đối tượng khác	38.581.225.254	34.982.034.797
Chuyển nhượng Cổ phần	29.345.114.041	36.770.000.000
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Nha Trang - Hà Nội	8.345.114.041	15.770.000.000
- Công ty TNHH LUCERNE ENTERPRICE	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng	295.409.347.259	259.687.716.435
b. Phải thu ngắn hạn các bên liên quan		
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	24.825.798.908	24.825.798.908
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	888.049.677	888.049.677
Công ty CP Sông Đà 207	1.089.462.200	1.089.462.200
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	36.628.910.356	36.628.910.356
Công ty CP Sông Đà 1	934.139.442	934.139.442
Cộng	64.366.360.583	64.366.360.583

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Kinh doanh Bất động sản	450.315.385.468	401.781.838.603
- Công ty CP Hà Châu OSC	94.725.032.646	75.612.104.154
- Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	122.360.168.756	122.360.168.756
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	43.325.094.786	43.325.094.786
- Công ty CP Sông Đà Việt Hà	26.451.260.154	26.451.260.154
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Công nghệ	25.500.000.000	25.500.000.000
- Công ty TNHH Planadd	15.743.540.336	15.743.540.336
- Công ty CP Sông Đà Thăng Long M	9.360.768.386	29.360.768.386
- Công ty CP 4M Việt Nam	19.140.768.036	19.140.768.036
- Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	36.112.872.248	35.062.104.648
- Trả trước cho các đối tượng khác	58.199.230.120	9.226.029.347
Hoạt động xây lắp	3.953.634.280	16.148.051.554
- Công ty CP Công nghiệp Châu Á	2.000.000.000	2.000.000.000
- Trả trước cho các đối tượng khác	1.953.634.280	14.148.051.554
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	74.738.640.850	98.879.261.041
- Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	58.066.162.772	58.066.162.772
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Thăng Long	5.479.384.999	5.479.384.999
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Cơ điện Thăng Long	3.318.298.500	3.318.298.500
- Công ty CP Hoàng Hà	1.100.000.000	1.100.000.000
- Công ty Đầu tư Xây dựng du lịch và Phát triển Đất Vàng	500.000.000	500.000.000
- Công ty CP Kỹ thuật công nghiệp Á Châu	1.989.065.486	300.000.000
- Trả trước cho các đối tượng khác	4.285.729.093	30.115.414.770
Hoạt động khác	26.392.000.000	26.392.000.000
- Ông Nguyễn Trí Dũng - Chuyển nhượng Cổ phần	26.392.000.000	26.392.000.000
Cộng	555.399.660.598	543.201.151.198
b. Trả trước cho người bán các bên liên quan		
Công ty Tư vấn Franken Nguyễn	7.978.513.056	7.978.513.056
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	7.291.705.107	5.985.536.107
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	122.360.168.756	122.360.168.756
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	43.325.094.786	43.325.094.786
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	36.112.872.248	35.062.104.648
Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	5.433.723.000	5.433.723.000
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	58.066.162.772	58.066.162.772
Ông Nguyễn Trí Dũng - Chuyển nhượng Cổ phần	26.392.000.000	26.392.000.000
Cộng	306.960.239.725	304.603.303.125

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

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

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công Ty CP Thăng Long Sài Gòn (i)	1.970.570.227	1.970.570.227
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai (ii)	133.001.338.512	133.001.338.512
Nguyễn Chí Uy (iii)	3.607.875.000	3.607.875.000
Cộng	138.579.783.739	138.579.783.739
b. Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan		
Công Ty CP Thăng Long Sài Gòn	1.970.570.227	1.970.570.227
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	133.001.338.512	133.001.338.512
Nguyễn Chí Uy	3.607.875.000	3.607.875.000
Cộng	138.579.783.739	138.579.783.739

- (i) Hợp đồng vay vốn số 04/SDTL-2011/HDVV ngày 01 tháng 03 năm 2011 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Thép Thăng Long Sài Gòn với số tiền cho vay là 2.500.000.000 đồng, lãi suất cho vay trong hạn là 17%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích cho vay để tài trợ vốn dự án của Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long, thời gian đáo hạn của khoản vay là 31 tháng 12 năm 2011.
- (ii) Hợp đồng vay vốn số 01A/SDTL-2012/HDVV ngày 01 tháng 01 năm 2012 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Thép Thăng Long Kansai với số tiền cho vay là 143.608.757.512 đồng, không lãi suất trong thời gian vay 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng
- (iii) Hợp đồng vay vốn lưu động ngày 01 tháng 01 năm 2012 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và ông Nguyễn Chí Uy với số tiền cho vay là 5.607.875.000 đồng, không lãi suất trong thời gian vay 24 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê
Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN**

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**5. Phải thu khác**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Góp vốn tại dự án An Sinh và Tân Kiểng	59.230.366.356	59.230.366.356
Chi hộ tiền mua máy khoan cọc nhồi	21.000.000.000	21.000.000.000
Tiền lãi cho vay ngắn hạn	764.591.306	764.591.306
Tiền cổ tức phải thu	7.314.766.667	7.314.766.667
Phải thu cá nhân ứng tiền phục vụ dự án đã nghỉ việc	34.959.101.000	34.959.101.000
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án bờ trái Sông Đà	41.314.000.000	41.314.000.000
Tạm ứng	497.818.657.526	490.920.869.491
Hợp tác mua cổ phần của Công ty CP Sông Đà Nha Trang	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu các đối tượng khác	42.094.500.105	62.258.636.885
Cộng	754.495.982.960	767.762.331.705
b. Phải thu dài hạn khác		
Các khoản ký quỹ để thực hiện dự án	34.221.204.900	34.191.100.000
- Dự án An Viên	1.500.000.000	1.500.000.000
- Dự án Cồn Tân Lập Nha Trang	29.000.000.000	29.000.000.000
- Dự án D27 Nguyễn Phong Sắc - Cầu Giấy	3.680.000.000	3.680.000.000
- Các khoản ký quỹ khác	41.204.900	11.100.000
Cộng	34.221.204.900	34.191.100.000
c. Phải thu khác các bên liên quan		
Nguyễn Chí Uy	62.204.955.754	62.204.955.754
Hứa Vĩnh Cường	5.970.346.000	5.970.346.000
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	764.591.306	764.591.306
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	2.961.830.667	2.961.830.667
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	801.060.780	801.060.780
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	238.254.545	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thăng Long	59.230.366.356	59.230.366.356
Cộng	132.171.405.408	131.933.150.863

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THẮNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê

Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ-TOÁN (TIẾP THEO)****6. Chi phí trả trước**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	112.512.539	355.523.615
Cộng	112.512.539	355.523.615
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.033.433.707	812.130.347
Chi phí trả trước khác	-	374.253.374
Cộng	1.033.433.707	1.186.383.721

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

7. Nợ xấu

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND	Giá trị có thể thu hồi VND	VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Cho vay ngắn hạn				
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	1.970.570.227	1.970.570.227	1.970.570.227	1.970.570.227
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Xây lắp Sông Đà Thăng Long	48.949.602.736	48.949.602.736	48.949.602.736	48.949.602.736
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	36.628.910.356	-	36.628.910.356	36.628.910.356
Công ty CP Tập đoàn TGT	28.750.000.000	28.750.000.000	28.750.000.000	28.750.000.000
Công ty CP Xây dựng Nền móng SDTL Miền Nam	25.054.914.413	25.054.914.413	25.054.914.413	25.054.914.413
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	24.825.798.908	24.825.798.908	24.825.798.908	24.825.798.908
Công ty LUCERNE ENTERPRICE LTD	21.000.000.000	-	21.000.000.000	21.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nha Trang - Hà Nội	8.345.114.041	8.345.114.041	15.770.000.000	15.770.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & PT Đất Vàng	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty CP Sông Đà 1	934.139.442	934.139.442	934.139.442	934.139.442
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	888.049.677	888.049.677	888.049.677	888.049.677
Các đối tượng khác	4.338.077.706	4.338.077.706	9.340.797.063	9.340.797.063
Trả trước cho người bán				
Công ty CP Hà Châu OSC	78.884.374.614	-	75.612.104.154	75.612.104.154
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	122.360.168.756	-	122.360.168.756	122.360.168.756
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	58.066.162.772	-	58.066.162.772	58.066.162.772
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	39.636.938.968	-	39.636.938.968	39.636.938.968
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	38.435.982.755	-	38.435.982.755	38.435.982.755
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	36.112.872.248	-	35.062.104.648	35.062.104.648
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Công nghệ	25.500.000.000	-	25.500.000.000	25.500.000.000
Công ty TNHH Planadd	15.743.540.336	-	15.743.540.336	15.743.540.336
Công ty CP Sông Đà Thăng Long M	9.360.768.386	-	29.360.768.386	29.360.768.386

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê
Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

7. Nợ xấu (Tiếp theo)

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND	Gia trị có thể thu hồi VND	VND	Gia trị có thể thu hồi VND
<u>Trả trước cho người bán (Tiếp theo)</u>				
Công ty TNHH Franken Nguyễn	7.978.513.056	-	7.978.513.056	7.978.513.056
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	7.291.705.107	-	5.985.536.107	5.985.536.107
Công ty TNHH Tân Hưng Phát	6.982.728.100	-	6.982.728.100	6.982.728.100
Công ty CP Đầu tư Xây dựng HCM Việt Nam	6.900.440.000	-	4.099.560.000	4.099.560.000
Công ty CP Sản xuất kinh doanh Dầu tư và Dịch vụ Việt Hà	6.000.000.000	-	6.469.166.000	6.469.166.000
Công ty Woo joo Urban and Bridge	5.730.000.000	-	5.730.000.000	5.730.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thăng Long	5.433.723.000	-	5.433.723.000	5.433.723.000
Công ty TNHH kinh doanh thương mại dịch vụ Thăng Long	5.177.434.699	-	5.177.434.699	5.177.434.699
Liên Doanh Công ty Trung Việt và Đường bộ 234	4.419.042.804	-	4.419.042.804	4.419.042.804
Công ty CP ĐT & PT Cơ điện Thăng Long (017)	3.318.298.500	-	3.238.298.500	3.238.298.500
Công ty NKB Archi Việt Nam	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thương mại	2.640.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Xây dựng 276	2.087.959.992	-	2.087.959.992	2.087.959.992
Công ty CP SX-XNK Lâm sản & TT công nghiệp	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Công nghiệp Châu á	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Các đối tượng khác	23.166.864.584	-	17.027.247.627	17.027.247.627
<u>Phải thu khác</u>				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thăng Long	59.230.366.356	-	59.230.366.356	-
Ban Quản lý dự án Khu công nghiệp Hòa Bình	41.314.000.000	-	41.314.000.000	-
Công ty TNHH Hà Việt - Tiền thuê nhà HD 131	5.036.850.000	-	5.036.850.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Cơ Điện Thăng Long	2.200.000.000	-	2.000.000.000	-
Các đối tượng khác	7.026.068.340	-	9.587.951.014	-

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

7. Nợ xấu (Tiếp theo)

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc		Giá gốc	
	VND	Giá trị có thể thu hồi VND	VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tam ứng				
Hà Minh Tuấn	64.969.316.390	-	64.969.316.390	64.969.316.390
Nguyễn Mạnh Cường	42.144.021.825	-	42.144.021.825	42.144.021.825
Phạm Trường Giang	39.406.999.373	-	39.406.999.373	39.406.999.373
Quần Ngọc Ly	31.892.796.865	-	31.892.796.865	31.892.796.865
Nguyễn Chí Uy	31.165.976.669	-	31.165.976.669	31.165.976.669
Trần Ngọc Chi	29.028.143.140	-	28.927.803.140	28.927.803.140
Lữ Thùy Linh	27.969.000.000	-	27.969.000.000	27.969.000.000
Phùng Xuân Hải	26.154.571.625	-	26.154.571.625	26.154.571.625
Vũ Anh Quân	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Trần Thị Phụng	13.443.980.000	-	13.443.980.000	13.443.980.000
Nguyễn Thị Hồng Phương	12.670.000.000	-	12.670.000.000	12.670.000.000
Trần Thế Đức	10.695.100.000	-	10.695.100.000	10.695.100.000
Nguyễn Thị Huyền Trang	8.718.975.000	-	8.718.975.000	8.718.975.000
Trần Mạnh Hùng	8.556.244.696	-	8.556.244.696	8.556.244.696
Đỗ Thị Thủy	8.538.130.000	-	8.538.130.000	8.538.130.000
Phạm Văn Chúc	7.975.000.000	-	7.980.000.000	7.980.000.000
Hứa Vĩnh Cường	5.920.346.000	-	5.970.346.000	5.970.346.000
Nguyễn Đức Ngọ	4.962.452.000	-	4.962.452.000	4.962.452.000
Các đối tượng khác	9.707.369.954	-	14.899.728.846	14.899.728.846
Cộng	1.238.638.404.416	144.056.267.150	1.263.754.373.281	1.146.585.205.911

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

7. Nợ xấu (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, nợ xấu của Công ty là 1.238.638.404.416 đồng và đều quá hạn trên 3 năm. Theo thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp” thì tổng giá trị dự phòng cần trích lập bằng 100% giá trị nợ xấu là 1.238.638.404.416 đồng. Tuy nhiên, số dự phòng Công ty trích lập đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 136.554.292.293 đồng. Công ty đánh giá các khoản nợ xấu có khả năng thu hồi tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 144.056.267.150 đồng.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	41.541.893.357	-	16.458.542.819	-
Công cụ, dụng cụ	2.084.402.108	-	2.114.458.881	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	209.717.355.713	-	172.039.264.928	-
Thành phẩm nhập kho	-	-	1.654.592.866	-
Hàng hoá	361.094.284	-	361.094.284	-
Hàng gửi bán	585.347.229	-	585.347.229	-
Cộng	254.290.092.691	-	193.213.301.007	-

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

9. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi VND
	VND	VND	VND	VND
Dự án Văn Khê Mở rộng - Hà Đông - Hà Nội	1.551.826.712.087	-	1.442.303.918.421	-
Dự án An Sinh - Q8 - HCM	47.224.872.194	-	47.224.872.194	-
Dự án Trương Đình Hội 2 - Q8 - HCM	61.254.591.816	-	202.232.046.247	-
Dự án M11,13 Nguyễn Chí Thanh - Hà Nội	4.570.224.399	-	4.570.224.399	-
Dự án Nhà thu nhập thấp - Huế	4.969.119.512	-	4.969.119.512	-
Cộng	1.669.845.520.008	-	1.701.300.180.773	-

BAO CAO TAI CHINH TUNG HUP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

MÀU B 09 - DN

10. Tài sản cố định như sau:	NGUYÊN GIÁ				
	Tại ngày 01/01/2015				
	Mua trong năm				
	Tại ngày 31/12/2015				
	GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
	Tại ngày 01/01/2015				
	Khấu hao trong năm				
	Tại ngày 31/12/2015				
	GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
	Tại ngày 01/01/2015				
Tại ngày 31/12/2015					

Giá trị còn lại của máy móc, thiết bị tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 92.393.000.733 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2015: 136.080.170.428 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 12.157.351.348 đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 là: 10.198.152.911 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THẮNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê
Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN**

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**11. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2015	21.114.000.000	6.552.132.038	113.248.820	27.779.380.858
Tại ngày 31/12/2015	21.114.000.000	6.552.132.038	113.248.820	27.779.380.858
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2015	2.829.138.080	1.599.987.016	113.248.820	4.542.373.916
Khấu hao trong năm	472.870.848	313.416.480	-	786.287.328
Tại ngày 31/12/2015	3.302.008.928	1.913.403.496	113.248.820	5.328.661.244
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2015	18.284.861.920	4.952.145.022	-	23.237.006.942
Tại ngày 31/12/2015	17.811.991.072	4.638.728.542	-	22.450.719.614

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí thực hiện các dự án	784.652.343.093	916.306.548.125
- Dự án Khu đô thị biển An Viên, Nha Trang	360.444.033.188	360.307.669.552
- Dự án Chung cư Tân Kiểng, TPHCM	-	19.926.274.219
- Dự án Chung cư cao cấp Sao Mai, TPHCM	32.396.905.257	32.289.341.526
- Dự án 353/8 Đường Nguyễn Trọng Tuyển	34.088.780.346	146.767.025.650
- Dự án Phú Xuân - Nhà Bè, TPHCM	116.766.901.097	116.766.901.097
- Dự án Đường Nguyễn Bình, TPHCM	96.310.322.031	96.241.298.543
- Dự án Cồn Tân Lập, Nha Trang	97.023.571.554	97.023.571.554
- Dự án Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, Hòa Bình	30.743.395.379	30.107.031.743
- Dự án Khu dân cư số 1 Đà Lạt, Lâm Đồng	10.828.751.600	10.828.751.600
- Dự án Khu đô thị Phú Lâm, Hà Đông	4.110.554.030	4.109.554.030
- Dự án D27 Nguyễn Phong Sắc, Hà Nội	1.939.128.611	1.939.128.611
Chi phí Xây dựng cơ bản	309.108.864	295.472.500
- Trụ sở Công ty	309.108.864	295.472.500
Sửa chữa Tài sản cố định	254.061.437	254.061.437
Cộng	785.215.513.394	916.856.082.062

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

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

13. Đầu tư vào công ty con

	31/12/2015				01/01/2015			
	Số lượng CP	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng CP	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long	1.100.000	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)	1.100.000	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)
Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn	-	1.313.656.221	-	(1.313.656.221)	-	1.313.656.221	-	(1.313.656.221)
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	5.355.000	53.550.000.000	48.074.099.849	(5.475.900.151)	5.355.000	53.550.000.000	48.074.099.849	(5.475.900.151)
Công ty CP 353	1.500.000	111.000.000.000	-	(111.000.000.000)	1.500.000	111.000.000.000	111.000.000.000	-
Cộng		176.863.656.221	48.074.099.849	(128.789.556.372)		176.863.656.221	159.074.099.849	(17.789.556.372)

Thông tin chi tiết về các công ty con:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long	Hà Nội	93,22%	55,00%	Hoạt động trong lĩnh vực truyền thông
2	Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn	Hà Nội	48,85%	51,00%	Tư vấn, xây dựng các công trình dân dụng
3	Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn	Hồ Chí Minh	75,31%	51,00%	Kinh doanh BDS, xây dựng các công trình dân dụng
4	Công ty Cổ phần 353	Hồ Chí Minh	60,00%	60,00%	Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

14. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	31/12/2015				01/01/2015			
	Số lượng CP	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng CP	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	1.400.000	14.000.000.000	-	(14.000.000.000)	1.400.000	14.000.000.000	-	(14.000.000.000)
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	3.986.200	45.077.036.414	-	-	3.986.200	45.077.036.414	-	-
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	2.000.000	20.000.000.000	-	-	2.000.000	20.000.000.000	-	-
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	1.220.000	12.200.000.000	-	-	1.220.000	12.200.000.000	-	-
Công ty CP Sông Đà 207	2.400.000	31.700.000.000	2.640.000.000	(29.060.000.000)	2.400.000	31.700.000.000	4.320.000.000	(27.380.000.000)
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	2.000.000	20.000.000.000	-	-	2.000.000	20.000.000.000	-	-
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	4.432.000	44.320.000.000	-	-	4.432.000	44.320.000.000	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Thăng Long	-	600.000.000	-	-	-	600.000.000	-	-
Công ty CP Sông Đà I	1.914.200	22.970.500.000	2.871.300.000	(20.099.200.000)	1.914.200	22.970.500.000	5.742.600.000	(17.227.900.000)
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	6.000.000	60.000.000.000	-	-	6.000.000	60.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	2.100.000	21.000.000.000	-	(21.000.000.000)	2.100.000	21.000.000.000	-	(21.000.000.000)
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	1.102.500	181.850.250.503	-	-	1.102.500	181.850.250.503	-	-
Công ty CP Khoáng sản Thăng Long	110.000	1.100.000.000	-	-	110.000	1.100.000.000	-	-
Cộng		474.817.786.917	5.511.300.000	(84.159.200.000)		474.817.786.917	10.062.600.000	(79.607.900.000)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết theo quy định hiện hành do chưa thu thập được Báo cáo tài chính có liên quan (trừ 04 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Sông Đà 207, Công ty Công ty Cổ phần Sông Đà Bình Phước, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thăng Long và Công ty Cổ phần Sông Đà 1). Do đó, Công ty không trình bày chi tiêu này trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MAU B 09 - DN

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

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

14. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết:

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và		Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
		hoạt động				
1	Công ty CP Sông Đà Bình Phước	Bình Phước		20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	Nha Trang		21,91%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Hà Nội		40,00%	40,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	Hà Nội		24,47%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Sông Đà 207	Hà Nội		21,82%	21,82%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Sông Đà Việt Hà	Hà Nội		20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	Hà Nội		86,29%	35,46%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Thăng Long	Hà Nội		30,00%	30,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Sông Đà 1	Hà Nội		38,28%	38,28%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
10	Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	Hà Nội		30,00%	30,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
11	Công ty CP Đầu tư Phát triển Thăng Long	Hà Nội		20,00%	20,00%	Xây lắp và kinh doanh bất động sản
12	Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	Hải Phòng		49,72%	49,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
13	Công ty CP Khoáng sản Thăng Long	Hà Nội		10,02%	40,00%	Xây lắp và sản xuất vật liệu

177
NG
HIỆM
TOA
TÀI
ỐC
ÁN

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

15. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/12/2015				01/01/2015			
Số lượng CP	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng CP	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Du lịch Thương mại Thuận Phú	600.000	7.128.000.000	-	600.000	7.128.000.000	-	-
Công ty CP Sông Đà Thăng Long M	500.000	5.000.000.000	-	500.000	5.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Văn Phong	150.000	1.500.000.000	-	150.000	1.500.000.000	-	-
Công ty Tài Chính CP Sông Đà	113.000	1.132.100.863	-	113.000	1.132.100.863	-	-
Cộng		14.760.100.863	(*)		14.760.100.863	(*)	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

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 tổng hợp kèm theo

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

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	104.311.068.360	-	78.706.489.131	-
- Công ty CP Dầu tư Xây dựng HCM Việt Nam	22.911.501.557	22.911.501.557	-	-
- Công ty CP Xây lắp Sông Đà Thăng Long	9.418.099.339	-	9.418.099.339	-
- Công ty CP Sông Đà Nha Trang	7.972.360.840	7.972.360.840	-	-
- Công ty TNHH MTV Sông Đà 11 - Thăng Long	11.506.565.089	-	8.837.968.055	-
- Công ty TNHH Tân Hưng Phát	13.070.106.771	9.736.771.000	3.333.335.771	-
- Công ty CP Xây dựng HC Việt Nam	7.995.946.508	-	6.784.974.416	-
- Các đối tượng khác	31.436.488.256	-	50.332.111.550	-
Hoạt động xây lắp	11.469.972.541	-	17.366.097.370	-
- CN Công ty CP Hà Châu OSC - XN Hà Châu 2	1.778.668.379	-	2.334.543.209	-
- Công ty CP Sông Đà Hoàng Long	1.709.602.652	-	6.709.602.652	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Quốc tế ASEAN	1.141.116.270	-	2.034.818.500	-
- Các đối tượng khác	6.840.585.240	-	6.287.133.009	-
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	42.107.333.492	-	31.858.617.380	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật và Thương mại Tân Việt	11.015.792.499	11.015.792.499	962.014.878	962.014.878
- Công ty CP Đầu tư và Truyền thông Thăng Long	3.845.050.212	-	3.845.050.212	-
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Xây dựng 126	2.107.817.095	-	2.107.817.095	-
- Các đối tượng khác	25.138.673.686	-	24.943.735.195	-
Hoạt động khác	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Tổng Công ty Công nghiệp Tàu Thủy	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Cộng	162.888.374.393	51.636.425.896	132.931.203.881	962.014.878

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

16. Phải trả người bán ngắn hạn (Tiếp theo)

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty TNHH MTV Sông Đà 11 - Thăng Long	11.506.565.089	-	8.837.968.055	-
Công ty CP Xây lắp Sông Đà Thăng Long	9.418.099.339	-	9.418.099.339	-
Công ty CP Đầu tư CHT Việt Nam	8.118.707.552	-	6.413.838.279	-
Công ty CP Xây dựng HC Việt Nam	7.995.946.508	-	6.784.974.416	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển gas đô thị	5.086.685.054	-	2.063.030.972	-
Tổng Công ty Công nghiệp Tàu Thủy	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Freyssinet Việt Nam	4.949.803.450	-	4.949.803.450	-
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	4.889.112.031	-	4.889.112.031	-
Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long	3.845.050.212	-	3.845.050.212	-
CN Công ty CP Hà Châu OSC - XN Hà Châu 2	2.334.543.209	-	2.334.543.209	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Xây dựng 126	2.107.817.095	-	2.107.817.095	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	1.759.454.071	-	1.759.454.071	-
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Hạ tầng điện Bách Khoa	1.514.616.205	-	1.514.616.205	-
Công ty CP Sông Đà 207	1.328.686.354	-	1.328.686.354	-
Công ty TNHH Phát triển kỹ thuật điện và hóa Hà Nội	1.211.812.858	-	1.211.812.858	-
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	1.139.349.940	-	1.139.349.940	-
Công ty CP Confitech số 5	1.123.556.328	-	1.123.556.328	-
Các đối tượng khác	37.922.143.202	-	67.247.476.189	-
Cộng	111.251.948.497	-	131.969.189.003	-

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 tổng hợp kèm theo

MÃU B 09 - DN

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

16. Phải trả người bán ngắn hạn (Tiếp theo)

c) Các khoản phải trả ngắn hạn bên liên quan

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng VND	Giá trị VND	Số có khả năng VND
Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long	3.845.050.212	-	3.845.050.212	-
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	7.972.360.840	7.972.360.840	-	-
Công ty CP Sông Đà 207	1.963.528.388	-	1.963.528.388	-
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	4.889.112.031	-	4.889.112.031	-
Công ty Kinh doanh TMDV Thăng Long	301.950.300	-	301.950.300	-
Cộng	18.972.001.771	7.972.360.840	10.999.640.931	-

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

17. Người mua trả tiền trước

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	56.086.426.423	-	58.866.389.333	-
- Dự án Văn Khê mở rộng	24.960.735	-	-	-
- BQL Đầu tư và Xây dựng KĐT M Hà Nội	13.489.000.000	-	-	-
- Công ty CP Dầu tư và Xây dựng Ba Đình	42.572.465.688	-	58.866.389.333	-
Hoạt động xây lắp	63.608.864.770	-	68.212.414.902	-
- Ban quản lý Dự án Bộ Ngoại giao	5.391.136.162	-	9.994.686.294	-
- Công ty Công ích Quận 8	45.217.728.608	-	45.217.728.608	-
- Công ty CP Xây dựng CN Descon	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Tổng Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.012.580.557	-	8.043.101.556	-
Hoạt động khác	2.280.000.000	-	2.000.000.000	-
Cộng	140.987.871.750	-	137.121.905.791	-
b) Người mua trả tiền trước dài hạn				
Hoạt động kinh doanh Bất động sản	931.295.502.909	-	828.983.617.611	-
- Dự án Văn Khê mở rộng	863.688.051.824	-	828.983.617.611	-
- Dự án Văn Khê	67.607.451.085	-	-	-
Cộng	931.295.502.909	-	828.983.617.611	-

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 tổng hợp kèm theo

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

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2015
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng (*)	139.605.678.078	(4.629.553.429)	2.609.023.929	146.844.255.436
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.233.241.643	-	500.000.000	30.733.241.643
Thuế thu nhập cá nhân	3.587.665.563	42.545.371	-	3.545.120.192
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	3.013.511.558	(27.047.639)	-	3.040.559.197
Thuế nhà thầu nước ngoài	331.854.876	-	-	331.854.876
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	216.247.628.600	52.776.041.439	3.000.000	163.474.587.161
Cộng	393.019.580.318	48.161.985.742	3.112.023.929	347.969.618.505

(*) Do việc phân loại lại giữa các khoản thuế phải nộp nên số phải nộp trong năm bị điều chỉnh âm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê

Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.010.419.443.187	1.624.850.872.229
Chi phí dự án, công trình	65.673.877.715	60.490.886.766
Chi phí phải trả khác	640.000.000	293.301.726
Cộng	2.076.733.320.902	1.685.635.060.721

20. Phải trả khác

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	1.735.891.421	1.435.585.501
Bảo hiểm xã hội	10.062.854.448	8.424.117.401
Bảo hiểm y tế	1.562.182	46.024
Bảo hiểm thất nghiệp	174.385.478	59.532.850
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn;	462.803.500	400.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	383.427.570.820	340.334.260.169
- Tiền đặt cọc và tiền hợp tác đầu tư các dự án	149.071.862.402	136.088.017.076
- Khoản vay chưa có hợp đồng	20.237.037.666	93.720.699.641
- Phải trả liên quan đến việc thanh lý các hợp đồng mua bán	124.716.483.398	50.620.434.024
- Tiền bán cổ phiếu thu hộ	6.498.000.000	6.538.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị	796.800.000	796.800.000
- Tiền CBCNV đóng góp ủng hộ các quỹ	201.081.918	569.334.382
- Phải trả lãi vay cho Sông Đà Nha Trang	10.275.526.767	-
- Các khoản phải trả khác	71.630.778.669	52.000.975.046
Cộng	395.865.067.849	350.653.541.945
b) Dài hạn		
Tiền đặt cọc và tiền hợp tác đầu tư các dự án	-	89.263.061.032
Cộng	-	89.263.061.032

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê
Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN**

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**20. Phải trả khác (Tiếp theo)**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Khoản vay chưa có hợp đồng	19.044.437.666	19.044.437.666
Phải trả liên quan đến việc thanh lý các hợp đồng	18.172.227.021	18.172.227.021
Tiền bán cổ phiếu thu hộ	6.498.000.000	6.538.000.000
Hợp tác đầu tư	13.322.110.046	13.322.110.046
Công ty CP Sông Đà 207	1.705.276.102	1.705.276.102
Công ty CP Thương mại và Đầu tư 4U	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	3.291.157.837	3.291.157.837
Cộng	66.033.208.672	66.073.208.672
d) Phải trả khác các bên liên quan		
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	55.000.000	55.000.000
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	75.577.410.559	145.174.373.609
Công ty CP Sông Đà 207	1.705.276.102	1.705.276.102
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	8.144.110.046	8.144.110.046
Ông Cao Châu Tuệ	500.000.000	500.000.000
Ông Hứa Vĩnh Cường	30.000.000	-
Ông Nguyễn Trí Dũng	532.705.555	-
Cộng	86.544.502.262	155.578.759.757

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn các tổ chức tín dụng	46.327.643.244	-	-	1.280.000.000	47.607.643.244	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông nghiệp (i)	34.012.643.244	-	-	1.280.000.000	35.292.643.244	-
Chi nhánh Bắc Hà Nội						
- Ngân hàng VPBank Chi nhánh Hồ Chí Minh (ii)	12.315.000.000	-	-	-	12.315.000.000	-
Vay tổ chức, cá nhân khác	55.005.243.020	-	12.094.722.222	32.962.446.072	75.872.966.870	-
- Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt (iii)	15.971.000.000	-	-	-	15.971.000.000	-
- Công ty CP Sông Đà Việt Hà (iv)	10.000.000.000	-	-	-	10.000.000.000	-
- Công ty CP Dầu tư Kinh doanh và XD 126 (v)	2.000.000.000	-	-	-	2.000.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng công nghiệp Descon (vi)	200.790.000	-	-	-	200.790.000	-
- Công ty CP DK (vii)	150.000.000	-	-	-	150.000.000	-
- Vay cá nhân (viii)	26.683.453.020	-	12.094.722.222	32.962.446.072	47.551.176.870	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh V.22)	2.502.797.508.177	-	-	-	2.391.297.368.430	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.215.410.304.943	-	-	-	991.766.824.685	-
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình	291.467.352.224	-	-	-	240.599.548.449	-
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Hà Tây	21.883.728.046	-	-	-	21.883.728.046	-
- Ngân hàng TMCP An Bình	214.120.000.000	-	-	-	214.120.000.000	-
- Công ty Tài chính CP Sông Đà	449.041.000.000	-	-	-	450.000.000.000	-
- Công ty Tài chính CP Điện Lực	94.509.554.719	-	-	-	40.183.548.190	-
- Ngân hàng TMCP phát triển HCM - CN Hồ Gươm	24.980.000.000	-	-	-	24.980.000.000	-
- Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Thanh Xuân	119.408.669.954	-	-	-	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn	1.287.387.203.234	-	-	-	1.399.530.543.745	-
- Trái phiếu đợt 1 phát hành ngày 19/08/2009	194.084.087.003	-	-	-	300.000.000.000	-
- Trái phiếu đợt 2 phát hành ngày 19/10/2009	194.371.543.964	-	-	-	200.330.543.964	-
- Trái phiếu đợt 3 phát hành ngày 26/10/2010	419.931.572.267	-	-	-	420.199.999.781	-
- Trái phiếu đợt 4 phát hành ngày 31/12/2010	479.000.000.000	-	-	-	479.000.000.000	-
Tổng	2.604.130.394.441	-	-	-	2.514.777.978.544	-

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

21. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh Bắc Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 1440-LAV-201200111 ngày 22 tháng 9 năm 2011, với tổng hạn mức tín dụng được cấp là 45.000.000.000 đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động xây lắp và hoạt động khác. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, với lãi suất thả nổi 3 tháng điều chỉnh 1 lần vào ngày đầu tiên mỗi quý, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Lãi tiền vay được trả vào ngày 25 hàng tháng. Đây là khoản vay có tài sản đảm bảo là Cổ phần Sông Đà Bình Phước, Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long, Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang và máy móc thiết bị.

Theo Phụ lục hợp đồng số 01/1440-LAV-201200111/PLHD ngày 20 tháng 06 năm 2012 về gia hạn 39.300.000.000 đồng như sau: 30.200.000.000 đồng thời hạn trả đến ngày 13 tháng 10 năm 2013; 7.400.000.000 đồng thời hạn trả đến 15 tháng 11 năm 2013 và 1.700.000.000 đồng gia hạn trả đến ngày 25 tháng 12 năm 2013. Lãi suất quá hạn áp dụng cho khoản vay là bằng 105% lãi suất trong hạn.

- (ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số N0110127-KD ngày 20 tháng 9 năm 2011, với số tiền vay là 13 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn kinh doanh xây dựng công trình. Khoản vay có thời hạn 12 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, với lãi suất vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 21%/năm. Trong trường hợp thời hạn vay không quá 03 tháng thì mức lãi suất cho vay nêu trên là cố định, ngược lại, khoản vay sẽ có lãi suất thay đổi định kỳ 3 tháng/lần theo thông báo cụ thể của Ngân hàng. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 353/8 Nguyễn Trọng Tuyển, phường 01, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

- (iii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Địa ốc Đất Vàng Việt bao gồm:

Hợp đồng vay vốn số 05/SDTL-2012/HĐVV ngày 10 tháng 02 năm 2012 với số tiền vay 11.700.000.000 đồng, nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 6 tháng, lãi suất trong hạn 19%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Trả lãi vào 25 hàng tháng. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.

Hợp đồng vay vốn số 02/SDTL-2012/HĐVVHM ngày 04 tháng 12 năm 2012, với hạn mức vay là 10.000.000.000 đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay 24 tháng, thời hạn mỗi món vay không quá 12 tháng, lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

- (iv) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Sông Đà Việt Hà theo Hợp đồng vay vốn số 01/SDTL-2012/HĐVV ngày 13 tháng 02 năm 2012 với số tiền vay theo hợp đồng là 10.000.000.000 đồng, nhằm trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Bắc Hà Nội. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay trong hạn 22,5%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày đáo hạn 13 tháng 02 năm 2013. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.

Phụ lục hợp đồng số 1/PLHD/SDTL-2012/HĐVV thống nhất về thời hạn vay đến hết ngày 13 tháng 2 năm 2014. Lãi vay áp dụng trong hạn là 22,5%/năm, không áp dụng lãi quá hạn.

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

- (v) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Xây dựng 126 theo Hợp đồng vay vốn số 01/126-2011/HĐVV ngày 01 tháng 10 năm 2011 với số tiền 2.000.000.000 đồng, nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh năm 2011.

Theo Phụ lục hợp đồng kinh tế số 01/126-2011/HĐVV ngày 1 tháng 12 năm 2012 giữa Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Xây dựng 126, lãi suất tiền vay đối với khoản vay ngắn hạn trên là 0% cho khoản vay theo hợp đồng trên trong khoảng thời gian từ khi ký hợp đồng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2012. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 lãi suất được tính theo lãi suất đã được ký kết theo hợp đồng.

- (vi) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon theo Hợp đồng vay vốn số 05/SDTL-2012/HĐVV ngày 02 tháng 10 năm 2012 với số tiền vay 7.500.000.000 đồng, nhằm phục vụ thi công hoàn thành phần thô gói thầu XL-06 dự án bộ ngoại giao. Thời hạn vay 1 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi trong hạn 15%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Nợ gốc và lãi được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay được bảo đảm bằng tín chấp.

- (vii) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần DK theo hợp đồng vay vốn số 21/SDTL-2013/HĐVV ngày 13 tháng 06 năm 2013 với số tiền 200 triệu đồng, nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi trong hạn là 9,6%/năm, không áp dụng lãi quá hạn. Trả nợ gốc và lãi vay vào ngày kết thúc hợp đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp.

- (viii) Vay cá nhân nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, không tính lãi hoặc có tính lãi với lãi suất vay trong hạn là từ 2% đến 19,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (nếu hợp đồng có quy định về lãi quá hạn). Nợ gốc và lãi được trả vào ngày kết thúc hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

MẪU B 09 - DN

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

22. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các tổ chức tín dụng	1.231.510.304.943	-	33.074.681.628	1.049.437.575	1.199.485.060.890	-
- Công ty Tài chính CP Sông Đà (i)	449.041.000.000	-	-	959.000.000	450.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội (ii)	214.120.000.000	-	-	-	214.120.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh - CN Hồ (iii)	24.980.000.000	-	-	-	24.980.000.000	-
Gửi						
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình (iv)	291.467.352.224	-	2.646.300.150	90.437.575	288.911.489.649	-
- Công ty Tài chính CP Điện Lực (v)	110.609.554.719	-	-	-	110.609.554.719	-
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (vi)	21.883.728.046	-	-	-	21.883.728.046	-
- Ngân hàng TMCP BIDV - CN Thanh Xuân (vii)	119.408.669.954	-	30.428.381.478	-	88.980.288.476	-
Vay tổ tức, các nhân khác	416.657.544.854	-	310.410.308.823	17.307.296.722	123.554.532.753	-
- Công ty CP Sông Đà Nha Trang (viii)	303.974.084.327	-	304.374.084.327	400.000.000	-	-
- Vay vốn các cá nhân (ix)	112.683.460.527	-	6.036.224.496	16.907.296.722	123.554.532.753	-
Trái phiếu phát hành	1.287.387.203.234	-	-	112.143.340.511	1.399.530.543.745	-
- Trái phiếu đợt 1 phát hành ngày 19/08/2009 (x)	194.084.087.003	-	-	105.915.912.997	300.000.000.000	-
- Trái phiếu đợt 2 phát hành ngày 19/10/2009	194.371.543.964	-	-	5.959.000.000	200.330.543.964	-
- Trái phiếu đợt 3 phát hành ngày 26/10/2010	419.931.572.267	-	-	268.427.514	420.199.999.781	-
- Trái phiếu đợt 4 phát hành ngày 31/12/2010	479.000.000.000	-	-	-	479.000.000.000	-
Cộng	2.935.555.053.031	-	343.484.990.451	130.500.074.808	2.722.570.137.388	-
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày ở phần Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn)	2.502.797.508.177	-	-	-	2.391.297.368.430	-
Cộng các khoản vay dài hạn	432.757.544.854	-	-	-	331.272.768.958	-

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

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

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

Trong vòng một năm	31/12/2015	01/01/2015
Trong năm thứ hai	VND	VND
Cộng		
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	2.502.797.508.177	2.391.297.368.430
Số phải trả sau 12 tháng	432.757.544.854	331.272.768.958
	2.935.555.053.031	2.722.570.137.388
	2.502.797.508.177	2.391.297.368.430
	432.757.544.854	331.272.768.958

Chi tiết các hợp đồng vay dài hạn như sau:

(i) Vay dài hạn Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà theo các hợp đồng vay số 412/HĐTDNH-PN/SHB/SDTL ngày 28 tháng 9 năm 2010 và hợp đồng tín dụng theo món số 0020051/008/11/NH ngày 22/3/2011 với tổng giá trị vay là 450 tỷ. Các hợp đồng này đã được điều chỉnh theo các phụ lục như sau:

Phụ lục gia hạn thời hạn trả nợ của hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiểm giấy nhận nợ số 00200051/412-SHB/11/NH ngày 30 tháng 11 năm 2011, với giá trị là 334.875.291.525 đồng, nhằm mục đích thực hiện trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 412/HĐTDNH-PN/SHB/SDTL ngày 28 tháng 9 năm 2010 ký giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long.

Theo phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 0020051/008/11/NH ngày 22 tháng 3 năm 2011, điều chỉnh các nội dung sau: gia hạn thời hạn trả nợ tối đa đến 31 tháng 05 năm 2013. Lãi suất cho vay 26,5%/năm, thời gian áp dụng lãi từ 26/12/2011 đến khi có thông báo lãi suất cho vay mới.

Theo Phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn theo món số 02-00200051/008/11/NH ngày 27 tháng 11 năm 2012 thì lãi suất vay đã được điều chỉnh như sau: điều chỉnh giảm lãi suất cho vay từ 26,5%/năm xuống 24%/năm kể từ ngày 30 tháng 11 năm 2011.

Theo phụ lục hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiểm giấy nhận nợ gia hạn thời hạn trả nợ và điều chỉnh lãi suất cho vay theo Phụ lục Hợp đồng số 02 - 00200051/412-SHB/11/NH ngày 31 tháng 05 năm 2012, điều chỉnh các nội dung sau: gia hạn thời hạn trả nợ tối đa đến ngày 31 tháng 05 năm 2013, lãi suất cho vay 24%/năm, thời gian áp dụng lãi từ 30 tháng 11 năm 2011. Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, có thể trả nợ gốc một lần hoặc nhiều lần nhưng phải tất toán trước ngày 31 tháng 05 năm 2013.

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

22. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)

Các khoản vay có tài sản đảm bảo là cổ phần của Công ty Cổ phần Nền móng Sông Đà Thăng Long, Công ty Cổ phần Sông Đà 1, Công ty Cổ phần Sông Đà 207, Công ty Cổ phần Sông Đà Việt Hà, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thăng Long, Công ty Cổ phần Thăng Long Sài Gòn, Công ty Cổ phần Thép Thăng Long Kansai, cổ phần của bên thứ 3; Lô đất CX1; Quyền phát triển dự án An Sinh, Sai Mai và các tài sản khác.

(iii) Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10/11/HĐHM/II.10 ngày 01 tháng 7 năm 2011 với dư nợ tối đa tại mọi thời điểm vay là 230 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn lưu động để thi công dự án Usilk City. Khoản vay đã được gia hạn theo Thông báo gia hạn nợ ngày 16 tháng 09 năm 2013 của Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội chi tiết cho từng Giấy nhận nợ. Theo đó, thời hạn trả nợ gốc vay gần nhất là ngày 16 tháng 10 năm 2015, thời gian trả nợ gốc vay cuối cùng là ngày 10 tháng 11 năm 2016. Lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ và trả lãi vào ngày đáo hạn của khoản vay. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai (tòa nhà 104 - CT1 thuộc dự án Usilk City).

(iii) Đối tượng cho vay thay đổi theo Thông báo thay đổi số tài khoản tiền gửi thanh toán ngày 01 tháng 04 năm 2014, theo đó đối tượng cho vay mới là Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm do ngân hàng TMCP Đại Á đã sáp nhập vào ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh. Theo đó, khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số CK 10/0088/TPHN với Ngân hàng TMCP Đại Á - Chi nhánh Hà Nội ngày 25 tháng 8 năm 2010 với thời hạn vay là 18 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo thông báo của Ngân hàng. Khoản vay trên được dùng để thanh toán các chi phí xây dựng và chi phí thiết bị cho các tòa nhà 101, 102, 103 cụm CT1 Dự Án Usilk City tại Khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng là 30 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai tại cụm CT1 -101, 102, 103 dự án Usilk City, Khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội; Quyền thu từ các hợp đồng bán căn hộ và sản thương mại cụm CT1-101, 102, 103 dự án Usilk City (tài sản thế chấp này chung với hai tổ chức tín dụng là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực) và thế chấp dây chuyền sản xuất nhôm của bên thứ 3.

Hợp đồng này được gia hạn nợ theo bản thỏa thuận số 03 ngày 20 tháng 09 năm 2013, theo đó thời gian trả nợ gốc, lãi đối với khoản vay thêm 6 tháng kể từ ngày 09 tháng 09 năm 2013.

(iv) Vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình bao gồm các hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng số 9.09.011.462999.TD ngày 25 tháng 11 năm 2009 với thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo lãi suất thông báo của Ngân hàng. Khoản vay này được dùng để thanh toán tiền mua 04 lô đất biệt thự 14, 16, 18, 20 đường Lý Thường Kiệt - TP Huế theo quyết định đầu giá của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 29 tháng 10 năm 2009. Tổng giá trị hợp đồng là 120 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là tài sản trên đất và 04 lô đất 14, 16, 18, 20 tại đường Lý thường Kiệt - Thành phố Huế.

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

22. Vay và nợ dài hạn (Tiếp theo)

Hợp đồng vay này đã được sửa đổi ngày 29 tháng 06 năm 2013, theo đó Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình gia hạn nợ cho món vay 60 tỷ đến ngày 31 tháng 05 năm 2014, lãi suất mới 14%/năm, biên độ 5,4%/năm.

Hợp đồng này đã được sửa đổi theo văn bản sửa đổi số 9.09.011.462999.TD/PL02 ngày 25 tháng 02 năm 2014, theo đó Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình gia hạn nợ cho món vay 1.000.000 đồng đến ngày 01 tháng 01 năm 2016. Lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn cuối cùng của khoản vay. Tài sản thế chấp là dự án U Hotel tại số 14, 16, 18 đường Lý Thường Kiệt, thành phố Huế đã chuyển nhượng.

Hợp đồng tín dụng số 106.10.011.462999.TD ngày 19 tháng 7 năm 2010, với thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chịu lãi suất theo lãi suất thông báo của Ngân hàng. Khoản vay này được dùng để bổ sung vốn phục vụ cho việc thanh toán chi phí mua sắm, lắp đặt thiết bị: 01 cầu tháp, 02 cần bơm bê tông, 01 vận thăng đơn thuộc dự án nâng cao thiết bị năm 2010. Tổng giá trị hợp đồng là 122 tỷ đồng, với tài sản thế chấp là tài sản được hình thành từ vốn vay.

Hợp đồng này đã được sửa đổi theo văn bản sửa đổi số 287.10.011.462999.TD/PL02 ngày 25 tháng 2 năm 2014 và 106.10.011.462999.TD/PL03 ngày 25 tháng 02 năm 2014, theo đó Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Mỹ Đình gia hạn nợ cho món vay 2.261.795 USD đến ngày 01 tháng 01 năm 2016. Lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn cuối cùng của khoản vay.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 107.10.011.462999.TD ngày 23 tháng 6 năm 2010, với giá trị dự nợ tối đa tại mọi thời điểm vay là 350 tỷ đồng, nhằm bổ sung vốn để thực hiện việc thanh toán các chi phí xây lắp công trình CT2 - 105 dự án Usilk City, khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại khu đất CT2 -105 dự án Usilk city bao gồm: toàn bộ doanh thu/quyền đòi nợ phát sinh, quyền thụ hưởng các hợp đồng bảo hiểm trong quá trình thi công.

Hợp đồng này đã được sửa đổi theo văn bản ngày 28 tháng 05 năm 2012, theo đó lãi suất của khoản vay áp dụng: lãi suất tại thời điểm giải ngân là 22,35%/năm, được điều chỉnh 6 tháng/lần kể từ ngày 21 tháng 06 năm 2012 và được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm dân cư 24 tháng VND của Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình (lãi trả sau) cộng biên độ 9,35%/năm. Ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 05 năm 2014.

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

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

(v) Vay dài hạn từ Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực:

Hợp đồng tín dụng số 0029/2009/HĐTD-TH-DN/TCĐL ngày 02 tháng 09 năm 2009 với số tiền vay là 75.910.000.000 đồng, nhằm thanh toán các chi phí nhập khẩu máy, thiết bị cho dự án. Khoản vay có thời hạn là 60 tháng, tính từ thời điểm giải ngân đầu tiên trên các khế ước nhận nợ, lãi suất vay điều chỉnh 3 tháng/lần, theo thông báo cụ thể của Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay;

Hợp đồng vay được sửa đổi theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 0029-04/2009/PLHĐTD-TH-DN/TCĐL ngày 24 tháng 3 năm 2014, theo đó Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực gia hạn nợ cho các món vay có tổng giá trị 37.322.144.490 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 52/2009/HĐTD-TH-DN/TCĐL với doanh số cho vay là 1.200 tỷ đồng, dư nợ tối đa tại mọi thời điểm là 300 tỷ đồng nhằm thanh toán các chi phí xây lắp và thiết bị, chi phí xây dựng cơ bản khác của cụm CT1 thuộc dự án Usilk City, khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Thời hạn cho vay được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, nhưng không quá 18 tháng, với lãi suất vay được quy định cụ thể trên từng lần nhận nợ và lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần. Khoản vay được đảm bảo bằng: Tài sản hình thành trong tương lai tại cụm CT1 -101,102,103 dự án Usilk City - Khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội; Quyền thu từ các hợp đồng bán căn hộ, sản thương mại cụm CT1-101,102,103 dự án Usilk City (tài sản thế chấp này chung với hai tổ chức tín dụng là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm).

Hợp đồng vay được sửa đổi theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 52-04/2009/PLHĐTD-TH-DN/TCĐL ngày 24 tháng 3 năm 2014, theo đó Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực gia hạn nợ cho các món vay có tổng giá trị 73,3 tỷ đồng.

(vi) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 2160/HĐTD/TH-PN/TCB Hà Tây ngày 23 tháng 9 năm 2010 với số tiền vay là 3.801.000 EUR (nhận nợ bằng Việt Nam đồng), nhằm thanh toán mua máy móc thiết bị. Thời hạn vay là 60 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên, với lãi suất vay từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 30 tháng 09 năm 2010 là 14%/năm, và điều chỉnh 3 tháng 1 lần vào các ngày 2/1, 1/4, 1/7, 1/10. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản hình thành từ khoản vay.

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

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

(vii) Vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân theo Hợp đồng tín dụng số 01/2012/HĐTD ngày 22 tháng 10 năm 2012, với doanh số cho vay tối đa là 300 tỷ đồng, dư nợ tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá 150 tỷ đồng và không quá 50% dòng tiền còn được thu của 3 tòa nhà 101, 102, 103 cụm CT1 thuộc dự án Usilk City. Khoản vay dùng để thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc tiếp tục hoàn thiện tòa nhà 101, 102, 103 cụm CT1 dự án Usilk City, khu đô thị mới Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội. Thời hạn cho vay tối đa 12 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên, lãi suất theo quy định của Ngân hàng và trả lãi định kỳ vào ngày 25 của tháng. Khoản vay có tài sản đảm bảo là tài sản hình thành trong tương lai tại cụm CT1 -101,102,103 dự án Usilk City - Khu đô thị Văn Khê - Hà Đông - Hà Nội; Quyền thu từ các hợp đồng mua bán căn hộ và sản thương mại cụm CT1-101,102,103 dự án Usilk City (tài sản thế chấp này chung với hai tổ chức tín dụng là Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm và Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực).

Hợp đồng này đã được sửa đổi theo văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2014 ngày 04 tháng 01 năm 2014, theo đó thời hạn vay được gia hạn tối đa là 36 tháng kể từ ngày rút khoản vốn vay đầu tiên. Bên vay được rút vốn vay làm một hoặc nhiều lần trong thời gian tối đa 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên. Trả nợ gốc một hoặc nhiều lần trong thời hạn vay căn cứ vào tiến độ thu tiền của dự án đảm bảo dư nợ gốc cuối kỳ bằng 0 đồng.

(viii) Hợp đồng vay vốn hạn mức số 01/SĐNT-2015/HĐVVHM ngày 01 tháng 04 năm 2015 với hạn mức cho vay tối đa là 300.000.000.000 đồng trong thời hạn 36 tháng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời gian, lãi suất của mỗi món vay được ghi trên giấy nhận nợ và không quá 36 tháng, không áp dụng lãi suất quá hạn. Nợ gốc, lãi vay được thanh toán một lần hoặc nhiều lần trong suốt thời gian vay. Vay không có thỏa thuận về tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn trên được lập dựa trên biên bản làm việc ngày 05 tháng 01 năm 2015 giữa các bên gồm Công ty Cổ phần Sông Đà Nha Trang và Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long về việc chuyển toàn bộ dư nợ đã đối chiếu đến 31 tháng 12 năm 2014 sang hợp đồng vay vốn số tiền 135.174.373.609 đồng với lãi suất 10%/năm. Các món vay phát sinh trong năm 2015 sẽ được xác nhận theo khế ước nhận nợ.

(ix) Khoản vay từ các cá nhân với lãi suất huy động của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và không có tài sản đảm bảo, nhằm phục vụ các dự án Văn Khê mở rộng và khách sạn Dragon Pia Nha Trang. Trong hợp đồng vay nêu rõ người cho vay sẽ được quyền mua căn hộ tại khu đô thị Usilk City hoặc nhận tiền lãi tại thời điểm đáo hạn của hợp đồng vay.

(x) Trái phiếu phát hành với thời hạn 36 tháng, lãi suất điều chỉnh 1 năm 1 lần. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, tổng giá trị trái phiếu đã đáo hạn là 1.287.387.203.234 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

MẪU B 09 - DN

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

23. Vốn chủ sở hữu

a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2014 như được trình bày năm trước	150.000.000.000	9.428.383.946	19.327.489.489	(380.613.222.635)	(225.711.700.539)
Áp dụng chính sách kế toán mới	-	19.327.489.489	(19.327.489.489)	-	-
Số dư tại ngày 01/01/2014 như được trình bày năm trước	150.000.000.000	28.755.873.435	-	(380.613.222.635)	(201.857.349.200)
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	(996.434.774.075)	(996.434.774.075)
Số dư tại ngày 31/12/2014	150.000.000.000	28.755.873.435	-	(1.377.047.996.710)	(1.198.292.123.275)
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	(1.006.956.094.047)	(1.006.956.094.047)
Số dư tại ngày 31/12/2015	150.000.000.000	28.755.873.435	-	(2.384.004.090.757)	(2.205.248.217.322)

b) Cổ phiếu

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
--	-------------------	-------------------

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng
- Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
- Cổ phiếu phổ thông

15.000.000	15.000.000
15.000.000	15.000.000
15.000.000	15.000.000
15.000.000	15.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)****24. Bộ phận theo khu vực địa lý và bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh****Bộ phận theo khu vực địa lý**

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

Công ty có trụ sở đặt tại Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Đồng thời, Công ty có một Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh, một Chi nhánh tại Hòa Bình, một Chi nhánh tại Đà Lạt và một Chi nhánh tại Nha Trang. Tuy nhiên, doanh thu tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hòa Bình, Đà Lạt và Nha Trang chỉ chiếm 1,59% doanh thu phát sinh trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28- Báo cáo bộ phận.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 04 (bốn) bộ phận hoạt động: bộ phận quản lý các dự án bất động sản, bộ phận quản lý hợp đồng xây dựng, bộ phận kinh doanh hàng hóa và bộ phận cung cấp dịch vụ. Công ty lập báo cáo bộ phận theo bốn bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của bốn bộ phận kinh doanh trên như sau:

Bộ phận quản lý các dự án bất động sản: Bán các dự án bất động sản do Công ty là chủ đầu tư;

Bộ phận quản lý hợp đồng xây dựng: Xây dựng công trình theo hợp đồng nhà thầu;

Bộ phận kinh doanh vật tư, thiết bị: Bán hàng hóa là vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ thi công công trình theo hợp đồng kinh tế;

Bộ phận cung cấp dịch vụ: Cho thuê máy móc, thiết bị, dụng cụ xây lắp theo các hợp đồng kinh tế và cung cấp các dịch vụ: Thí nghiệm, nghiên cứu, khảo sát công trình...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

24. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Tài sản						
Tài sản bộ phận	3.079.963.421.235	82.924.087.528	211.934.327.708	182.499.292.075	-	3.557.321.128.546
Tài sản không phân bổ	-	-				1.384.260.727.537
Tổng tài sản						4.941.581.856.083
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	7.633.578.590.844	75.078.837.311	40.790.536.240	20.329.377.809	-	7.769.777.342.204
Nợ phải trả không phân bổ						(622.947.268.799)
Tổng nợ phải trả						7.146.830.073.405

Bảng cân đối kế toán tại ngày 01 tháng 01 năm 2015

	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Tài sản						
Tài sản bộ phận	3.910.065.403.636	46.743.043.998	287.772.204.370	195.805.187.981	(286.834.489.101)	4.153.551.350.884
Tài sản không phân bổ						1.077.479.736.306
Tổng tài sản						5.231.031.087.190
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	5.975.414.138.180	85.578.512.272	83.032.234.697	9.359.898.808	(286.834.489.101)	5.866.550.294.856
Nợ phải trả không phân bổ						562.772.915.609
Tổng nợ phải trả						6.429.323.210.465

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

24. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	7.138.174.946	19.033.875.756	733.298.663	2.473.818.116	-	29.379.167.481
Tổng doanh thu	7.138.174.946	19.033.875.756	733.298.663	2.473.818.116	-	29.379.167.481
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	97.537.230.341	12.492.857.882	733.298.663	3.228.608.366	-	113.991.995.252
Kết quả hoạt động kinh doanh						-
Kết quả kinh doanh bộ phận Chi phí không phân bổ	(90.399.055.395)	6.541.017.874	-	(754.790.250)	-	(84.612.827.771)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						67.767.673.094
Doanh thu từ các khoản đầu tư						(152.380.500.865)
Lợi nhuận khác						88.954.856
Chi phí tài chính						(57.078.014.091)
Lợi nhuận trước thuế						797.586.533.947
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(1.006.956.094.047)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế TNDN						(1.006.956.094.047)

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 tổng hợp kèm theo

MẪU B 09 - DN

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

24. Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Bất động sản VND	Xây dựng VND	Bán hàng hóa VND	Cung cấp dịch vụ VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu						
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	157.507.620.515	69.502.540.332	15.483.644.413	45.819.860.877	-	288.313.666.137
Tổng doanh thu	157.507.620.515	69.502.540.332	15.483.644.413	45.819.860.877	-	288.313.666.137
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	842.685.187.732	98.412.323.808	13.684.707.766	60.191.344.378		1.014.973.563.684
Kết quả hoạt động kinh doanh	(685.177.567.217)	(28.909.783.476)	1.798.936.647	(14.371.483.501)	-	(726.659.897.547)
Kết quả kinh doanh bộ phận Chi phí không phân bổ						53.017.818.024
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						(779.677.715.571)
Phần lợi nhuận trong các công ty con, công ty liên kết						4.543.100.000
Doanh thu từ các khoản đầu tư						15.079.706.372
Lợi nhuận khác						(86.155.053.869)
Chi phí tài chính						150.224.811.007
Lợi nhuận trước thuế						(996.434.774.075)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế TNDN						(996.434.774.075)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê

Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	169.321.204.471	382.083.851.228
Trong đó:		
- Doanh thu bán hàng hóa	733.298.663	15.483.644.413
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.473.818.116	45.819.860.877
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	147.080.211.936	251.277.805.606
- Doanh thu hoạt động xây lắp	19.033.875.756	69.502.540.332
Các khoản giảm trừ doanh thu	139.942.036.990	93.770.185.091
- Giảm giá hàng bán	9.545.318.668	2.393.527.600
- Hàng bán bị trả lại	130.396.718.322	91.376.657.491
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.379.167.481	288.313.666.137

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn bán hàng hóa	733.298.663	13.684.707.766
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.228.608.366	60.191.344.378
Giá vốn kinh doanh bất động sản	97.537.230.341	842.685.187.732
Giá vốn hoạt động xây lắp	12.492.857.882	98.412.323.808
Cộng	113.991.995.252	1.014.973.563.684

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.454.856	566.940.314
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	4.543.100.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	56.500.000	160.014.846
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	234.572.202
Doanh thu tài chính khác	-	14.118.179.010
Cộng	88.954.856	19.622.806.372

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê

Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****4. Chi phí tài chính**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí lãi vay	674.891.462.831	86.671.753.782
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	3.424.885.959	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.879.676.125
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.106.916.916	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	115.551.300.000	52.789.556.372
Chi phí tài chính khác	611.968.241	8.883.824.728
Cộng	797.586.533.947	150.224.811.007

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.038.255.381	5.276.948.529
Chi phí công cụ, dụng cụ	138.033.444	1.355.515.006
Khấu hao tài sản cố định	1.236.855.704	1.102.564.244
Thuế, phí, lệ phí	4.600.000	60.336.892
Chi phí dự phòng	55.348.582.979	37.511.829.225
Dịch vụ mua ngoài	1.922.715.424	4.424.043.092
Chi phí bằng tiền khác	632.510.902	969.485.346
Cộng	66.321.553.834	50.700.722.334

6. Chi phí khác

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Giá trị tài sản không phục vụ hoạt động SXKD	-	16.998.469.716
Chi phí đầu tư dự án bị hủy	-	2.592.778.066
Thanh lý tài sản	22.451.588	-
Các khoản phạt chậm nộp	57.059.062.503	55.919.417.039
Phạt vi phạm hợp đồng	-	9.500.000.000
Các khoản chi khác	-	1.144.389.048
Cộng	57.081.514.091	86.155.053.869

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

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

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.928.387.481	32.111.269.457
Chi phí nhân công	12.069.780.214	16.856.889.457
Chi phí khấu hao tài sản cố định	46.920.495.582	47.770.064.091
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.246.111.885	119.725.289.449
Chi phí khác bằng tiền	1.962.458.659	1.584.332.306
Cộng	195.127.233.821	218.047.844.760

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị 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.21 và số V.22 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Các khoản vay	3.036.887.939.295	2.846.050.747.502
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	779.665.860	4.778.015.946
Nợ thuần	3.036.108.273.435	2.841.272.731.556
Vốn chủ sở hữu	(2.205.248.217.322)	(1.198.292.123.275)
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	-137,68%	-237,11%

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 và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số IV "Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu" tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)****Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	779.665.860	4.778.015.946
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.017.709.616.765	405.323.469.335
Phải thu về cho vay	138.579.783.739	138.579.783.739
Đầu tư dài hạn	14.760.100.863	14.760.100.863
Các khoản ký quỹ	34.221.204.900	34.191.100.000
Cộng	1.206.050.372.127	597.632.469.883
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ	3.036.887.939.295	2.846.050.747.502
Phải trả người bán và phải trả khác	558.753.442.242	572.847.806.858
Chi phí phải trả	2.076.733.320.902	1.685.635.060.721
Cộng	5.672.374.702.439	5.104.533.615.081

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 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính tổng hợp Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

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. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THẮNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê

Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2015			
Tiền	779.665.860	-	779.665.860
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.017.709.616.765	-	1.017.709.616.765
Phải thu về cho vay	138.579.783.739	-	138.579.783.739
Đầu tư dài hạn	-	14.760.100.863	14.760.100.863
Các khoản ký quỹ	-	34.221.204.900	34.221.204.900
Cộng	1.157.069.066.364	48.981.305.763	1.206.050.372.127

31/12/2015			
Các khoản vay	2.604.130.394.441	432.757.544.854	3.036.887.939.295
Phải trả người bán và phải trả khác	558.753.442.242	-	558.753.442.242
Chi phí phải trả	2.076.733.320.902	-	2.076.733.320.902
Cộng	5.239.617.157.585	432.757.544.854	5.672.374.702.439
Chênh lệch thanh khoản thuần	(4.082.548.091.221)	(383.776.239.091)	(4.466.324.330.312)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2015			
Tiền	4.778.015.946	-	4.778.015.946
Phải thu khách hàng và phải thu khác	405.323.469.335	-	405.323.469.335
Phải thu về cho vay	138.579.783.739	-	138.579.783.739
Đầu tư dài hạn	-	14.760.100.863	14.760.100.863
Các khoản ký quỹ	-	34.191.100.000	34.191.100.000
Cộng	548.681.269.020	48.951.200.863	597.632.469.883

01/01/2015			
Các khoản vay	2.514.777.978.544	331.272.768.958	2.846.050.747.502
Phải trả người bán và phải trả khác	483.584.745.826	89.263.061.032	572.847.806.858
Chi phí phải trả	1.685.635.060.721	-	1.685.635.060.721
Cộng	4.683.997.785.091	420.535.829.990	5.104.533.615.081
Chênh lệch thanh khoản thuần	(4.135.316.516.071)	(371.584.629.127)	(4.506.901.145.198)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn trong tương lai.

MẪU B 09 - DN

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

Danh sách các bên liên quan:

Công ty CP Đầu tư Truyền thông Thăng Long	Công ty con
Công ty Tư vấn Franken Nguyễn	Công ty con
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP 353	Công ty con
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Đà - Nha Trang	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Đà 207	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	Công ty liên kết
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại dịch vụ Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty CP Sông Đà 1	Công ty liên kết
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư phát triển Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	Công ty liên kết
Công ty CP Khoáng sản Thăng Long	Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê
Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN**

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**2. Số dư và giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Các khoản phải thu		
Công ty TNHH Tư vấn Franken Nguyễn	13.948.859.056	7.978.513.056
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	764.591.306	2.302.133.306
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	35.079.334.682	17.732.991.866
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	-	5.827.254.786
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	-	56.179.500
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	80.755.065.922	80.758.761.922
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	-	39.636.938.968
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	123.248.218.433	71.249.370.305
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long	-	5.561.361.868
Công ty CP Sông Đà 1	934.139.442	934.139.442
Công ty CP Sông Đà 207	1.089.462.200	1.309.462.200
Công ty Đầu tư Phát triển Thăng Long	64.664.089.356	64.664.089.356
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	36.351.126.793	35.315.577.652
Công ty CP Thép Thăng Long Kansai	58.066.162.772	58.066.162.772
Nguyễn Chí Uy	62.204.955.754	62.204.955.754
Hứa Vĩnh Cường	5.970.346.000	5.970.346.000
Cộng	483.076.351.716	459.568.238.753
Các khoản phải trả		
Công ty CP Đầu tư và Truyền thông Thăng Long	3.845.050.212	3.845.050.212
Công ty CP Thăng Long Sài Gòn	-	43.960.000
Công ty CP Sông Đà Bình Phước	55.000.000	55.000.000
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	83.549.771.399	145.869.935.097
Công ty CP Bất động sản Thăng Long	-	3.291.157.837
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	4.889.112.031	4.889.112.031
Công ty CP Sông Đà Việt Hà	11.556.610.046	69.312.051.370
Công ty CP Sông Đà 207	3.668.804.490	4.997.490.844
Công ty CP Địa ốc Đất Vàng Việt	7.946.471.503	7.148.385.528
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Thương mại Thăng Long	301.950.300	301.950.300
Ông Nguyễn Trí Dũng	27.042.517.289	53.595.256.595
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	312.228.983.009	-
Công ty Đầu tư Phát triển Thăng Long	-	2.339.349.940
Cộng	455.084.270.279	295.688.699.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

2. Số dư và giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu		
Công ty CP Sông Đà - Bình Phước	-	562.312.982
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	-	13.090.909
Công ty CP Bất Động Sản Thăng Long	-	221.655.000
Công ty CP Sông Đà Thăng Long F	-	3.360.000
Công ty CP Sông Đà 1	-	1.358.748.277
Cộng	-	2.159.167.168
Mua hàng		
Công ty CP Nền móng Sông Đà Thăng Long	-	44.789.204.650
Cộng	-	48.532.135.095
Vay nhận được		
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	304.374.084.327	-
Ông Nguyễn Trí Dũng	2.550.000.000	-
Cộng	306.924.084.327	-
Vay đã trả		
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	400.000.000	-
Ông Nguyễn Trí Dũng	26.585.000.000	-
Cộng	26.985.000.000	-
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lương	1.363.388.963	1.079.011.906
Cộng	1.363.388.963	1.079.011.906

3. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2015 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán.

Như trình bày tại Thuyết minh số III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("TT 200"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Theo đó một số số liệu của Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê

Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****4. Số liệu so sánh (Tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Số đã báo cáo theo QĐ 15	Phân loại lại	Số sau khi phân loại lại theo TT 200
		VND	VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	2.614.246.383.712	(1.514.690.967.261)	1.099.555.416.451
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	1.970.570.227	(1.970.570.227)	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	1.970.570.227	(1.970.570.227)	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	226.841.462.214	679.500.653.230	906.342.115.444
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	138.579.783.739	138.579.783.739
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	226.841.462.214	540.920.869.491	767.762.331.705
III. Hàng tồn kho	140	1.894.513.481.780	(1.701.300.180.773)	193.213.301.007
1. Hàng tồn kho	141	1.894.513.481.780	(1.701.300.180.773)	193.213.301.007
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	490.920.869.491	(490.920.869.491)	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	155	490.920.869.491	(490.920.869.491)	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	1.118.225.396.437	1.514.690.967.261	2.632.916.363.698
II. Tài sản cố định	220	916.856.082.062	(916.856.082.062)	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	916.856.082.062	(916.856.082.062)	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	-	916.856.082.062	916.856.082.062
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	916.856.082.062	916.856.082.062
II. Đầu tư tài chính dài hạn	210	201.369.314.375	(186.609.213.512)	14.760.100.863
1. Đầu tư dài hạn khác	218	201.369.314.375	(186.609.213.512)	14.760.100.863
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	-	1.701.300.180.773	1.701.300.180.773
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	1.701.300.180.773	1.701.300.180.773
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	3.732.471.780.149	-	3.732.471.780.149

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG

Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê

Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu B 09 - DN**

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

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**4. Số liệu so sánh (Tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Số đã báo cáo theo QĐ 15	Phân loại lại	Số sau khi phân loại lại theo TT 200
		VND	VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ		966.105.523.402	-	966.105.523.402
I. Nợ ngắn hạn	310	78.255.516.458	58.866.389.333	137.121.905.791
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	78.255.516.458	58.866.389.333	137.121.905.791
II. Nợ dài hạn	330	887.850.006.944	(58.866.389.333)	828.983.617.611
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	828.983.617.611	828.983.617.611
3. Doanh thu ghi nhận trước	338	887.850.006.944	(887.850.006.944)	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	28.755.873.435	-	28.755.873.435
I. Vốn chủ sở hữu	410	28.755.873.435	-	28.755.873.435
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	9.428.383.946	19.327.489.489	28.755.873.435
Quỹ dự phòng tài chính (*)		19.327.489.489	(19.327.489.489)	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	994.861.396.837	-	994.861.396.837



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập biểu
Ngày 24 tháng 05 năm 2016



Tăng Bích Trâm
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo***VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****1. Công cụ tài chính (Tiếp theo)***Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các 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 kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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.

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

MỤC LỤC

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3-3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

4-5

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

6-7

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

8

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

10-60

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - THĂNG LONG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015

