



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN THUẾ - ATAX
CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ TƯ VẤN

Trụ sở chính: Lô A92 đường 30 tháng 4, Đà Nẵng

Tel: 0236. 3639 639 * Fax: 0236. 3639 638

Website: www.atax.vn

VPĐD: Lầu 4, Indochina Park Tower

4 Nguyễn Đình Chiểu, Q1, Tp. HCM

Tel: 028.62556668 * Fax: 028.22200823

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VDA ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2017

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng (“Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong suốt năm và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Trung Kiên	Chủ tịch
Ông Phan Thống	Thành viên
Ông Vũ Tiến Dũng	Thành viên

Tổng Giám đốc:

Ông Vũ Tiến Dũng

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hằng 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 báo cáo tài chính này, 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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp cho rằng Công ty sẽ không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



Vũ Tiến Dũng

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 05 tháng 3 năm 2018

Số: 25 – TC18/BC-ATAX

Đà Nẵng, ngày 5 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng.

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty CP Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25/01/2018, từ trang 3 đến trang 18 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực, hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty CP Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Kiểm toán viên



Phan Văn Liêm

Giấy CN đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2944-2014-105-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THUẾ ATAX

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Thanh Tiếng

Giấy CN đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 0819-2018-105-1

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

MẪU B01-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Sau điều chỉnh)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.735.401.230	1.292.840.385
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7.538.793.157	786.480.403
1. Tiền	111	V.1a	2.088.793.157	786.480.403
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.1b	5.450.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	33.641.900
1. Hàng tồn kho	141		-	33.641.900
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		196.608.073	472.718.082
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	276.153.900
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.5	196.608.073	196.564.182
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		94.505.451.693	100.394.816.114
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.2	-	-
- Nguyên giá	222		33.277.272	33.277.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.277.272)	(33.277.272)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.3	94.428.097.904	100.223.014.677
- Nguyên giá	231		132.065.259.541	132.028.315.466
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(37.637.161.637)	(31.805.300.789)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		77.353.789	171.801.437
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4	77.353.789	171.801.437
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		102.240.852.923	101.687.656.499

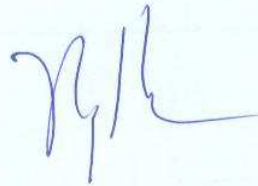
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

MẪU B01-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Sau điều chỉnh)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.668.578.633	13.088.334.274
I. Nợ ngắn hạn	310		890.162.213	6.278.710.954
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.6a	-	640.007.280
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		373.998.444	9.272.560
3. Phải trả người lao động	314		36.500.000	51.998.000
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.7a	21.139.650	3.475.324.350
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	1.800.000.000
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		458.524.119	302.108.764
II. Nợ dài hạn	330		6.778.416.420	6.809.623.320
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.6b	218.448.300	249.655.200
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.7b	6.559.968.120	6.559.968.120
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		94.572.274.290	88.599.322.225
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.8	94.572.274.290	88.599.322.225
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		81.000.000.000	81.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.500.000.000	2.500.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.863.844.721	1.554.876.131
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.208.429.569	3.544.446.094
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	(1.744.013.863)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.208.429.569	5.288.459.957
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		102.240.852.923	101.687.656.499



Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Người lập biểu



Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Kế toán trưởng



Vũ Tiến Dũng
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 25/01/2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2017

MẪU B02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Sau điều chỉnh)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	14.821.879.972	12.982.626.356
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		14.821.879.972	12.982.626.356
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5.860.404.862	4.983.229.035
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.961.475.110	7.999.397.321
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	99.699.647	78.171.269
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	20.650.000	63.350.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		20.650.000	63.350.000
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	132.109.135	107.760.595
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	1.107.546.847	1.227.252.878
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - (24+25)}	30		7.800.868.775	6.679.205.117
11. Thu nhập khác	31		963.740	200.774.904
12. Chi phí khác	32		-	216.855.117
13. Lợi nhuận/ (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		963.740	(16.080.213)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.801.832.515	6.663.124.904
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	1.593.402.946	1.374.664.947
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		6.208.429.569	5.288.459.957
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		766	653

Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Người lập biểu

Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Kế toán trưởng





Vũ Tiến Dũng
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 25/01/2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2017

MẪU B03-DN
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Sau điều chỉnh)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.801.832.515	6.663.124.904
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		5.831.860.848	4.383.816.719
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(99.699.647)	(78.171.269)
- Chi phí lãi vay	06		20.650.000	63.350.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.554.643.716	11.032.120.354
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	9		276.110.009	(276.153.900)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		33.641.900	-
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(3.780.627.105)	(67.461.136)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		94.447.648	(162.491.210)
- Tiền đã trả lãi vay	14		(20.650.000)	(63.350.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.593.446.837)	(1.472.632.895)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(74.562.149)	(97.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.489.557.182	8.892.631.213
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		(36.944.075)	(14.184.634.748)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		99.699.647	78.171.269
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		62.755.572	(14.106.463.479)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu đi vay	33		-	1.800.000.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.800.000.000)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(169.675.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.800.000.000)	1.630.324.350
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		6.752.312.754	(3.583.507.916)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		786.480.403	3.772.413.951
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		7.538.793.157	786.480.403


Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Người lập biểu


Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Kế toán trưởng



Vũ Tiên Dũng
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 25/01/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 – DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ VDA Đà Nẵng (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH TM Dịch vụ Sài Gòn – Đà Nẵng theo Quyết định số 01/QĐ-HĐTV ngày 27 tháng 12 năm 2007 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Đà Nẵng (Sadaco) về việc chuyển đổi công ty TNHH thành công ty cổ phần.

Công ty chính thức hoạt động kinh doanh dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001795 ngày 04/01/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Cho đến nay, Công ty đã có hai lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Lần thay đổi gần nhất vào ngày 31/05/2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 số 0400550946.

Trụ sở Công ty đặt tại số 478 – Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh trung tâm mua sắm, đại siêu thị, các chợ đầu mối, hệ thống kho vận;
- Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng, dịch vụ nhà và kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu đô thị mới, trung tâm thương mại, khu nghỉ dưỡng, giải trí;
- Dịch vụ vận chuyển, giao nhận, kho vận hàng hóa trong và ngoài nước; Xuất nhập khẩu các mặt hàng các công ty kinh doanh;
- Kinh doanh các mặt hàng thực phẩm, thực phẩm chức năng, mỹ phẩm, may mặc, thời trang, đồ gia dụng, trang thiết bị nội thất; Hàng hóa, thiết bị máy móc phục vụ xây dựng và logistics;
- Đại lý mua, bán hàng hóa, ký gởi và nhận ký gởi hàng hóa.
- Tư vấn trong lĩnh vực: xây dựng trung tâm thương mại, kho bãi và dịch vụ giao nhận.
- Bán lẻ rau, quả. Bán lẻ đường, sữa và các sản phẩm sữa, bánh, mứt, kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc, bột, tinh bột; Bán lẻ đồ uống; Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông;
- Bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt khác;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát sỏi và vật liệu xây dựng khác; Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn ; Bán lẻ đồ dùng gia đình bằng gốm, sứ, thủy tinh; Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác;
- Bán lẻ hàng văn hóa, giải trí, nhạc cụ; Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm; Bán lẻ băng đĩa âm thanh, hình ảnh (kể cả băng, đĩa trắng);
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể thao, thể dục; Bán lẻ trò chơi, đồ chơi (trừ đồ chơi ảnh hưởng đến nhân cách, sức khỏe của trẻ); Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da khác;
- Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ; Bán lẻ tranh, ảnh và các tác phẩm nghệ thuật khác (trừ đồ cổ); Bán lẻ đồng hồ, kính mắt; Bán lẻ máy ảnh, phim ảnh và vật liệu ảnh;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;
- Vận tải hành khách du lịch bằng đường bộ; Kho bãi và các hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho vận tải; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch;
- Dịch vụ ăn uống: Nhà hàng, quán ăn, nhà hàng ăn uống; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Kinh doanh bất động sản;
- Quảng cáo thương mại, nghiên cứu thị trường, thăm dò dư luận; Tổ chức hội chợ, triển lãm, dịch vụ giới thiệu sản phẩm, tiếp thị, giới thiệu và xúc tiến thương mại; dịch vụ giữ xe;
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, các dịch vụ hỗ trợ, liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Dịch vụ đóng gói sản phẩm; Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí; Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 – DN

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Hoạt động kinh doanh trong năm diễn ra bình thường, không có gì ảnh hưởng lớn đến Báo cáo tài chính.

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

1. Kỳ kế toán năm

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán tại Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Công ty thực hiện công việc kế toán theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và luồng tiền của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình

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 là toàn bộ chi phí doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ngày ghi nhận ban đầu được tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các khoản chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản. Chi phí phát sinh khi ghi nhận chi phí ban đầu không thỏa mãn điều kiện này thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Năm 2017</u> (Năm)
Phương tiện vận tải	6

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm:

- Quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

- Nhà cửa, vật kiến trúc: Trung tâm siêu thị, nhà để xe, mái che, rạp chiếu phim.

- Máy móc, thiết bị gắn liền với tòa nhà.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Năm 2017</u> (Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc (Trung tâm siêu thị)	30
Nhà để xe, mái che	3 - 5
Máy móc, thiết bị	8
Quyền sử dụng đất	50

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 – DN

4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay được vốn hóa) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

5. Nguyên tắc kế toán chi phí 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Chi phí trả trước ngắn hạn gồm các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn: gồm các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng; chi phí sửa chữa TSCĐ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư thì lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Nhà thầu không vốn hóa lãi vay khi đi vay để phục vụ việc thi công xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp khoản vay riêng.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán. Chi phí phải trả còn bao gồm các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước, như: chi phí ngừng sản xuất theo mùa vụ mà có thể xây dựng được kế hoạch ngừng sản xuất, chi phí lãi vay phải trả, chi phí trích trước để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán.

Chi phí phải trả tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 – DN

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- **Vốn góp của chủ sở hữu** được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

- **Vốn khác của chủ sở hữu:**

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

- **Phân phối lợi nhuận:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- **Doanh thu bán hàng** được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: (1) Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua; (2) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, (3) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn, (4) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng, (5) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

- **Doanh thu cung cấp dịch vụ** được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện, gồm: (1) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (2) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (3) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán; (4) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

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

- **Doanh thu hoạt động tài chính**

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

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành áp dụng cho năm 2017 là 20%.

12. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 – DN

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

1. Tiền và tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Tiền		
Tiền mặt	8.222.595	41.244.813
Tiền gửi ngân hàng	2.080.570.562	745.235.590
Cộng	2.088.793.157	786.480.403
b) Các khoản tương đương tiền (tiền gửi TK có kỳ hạn dưới 3 tháng)		
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng	5.450.000.000	-
Cộng	5.450.000.000	-

2. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình là phương tiện vận tải (xe máy), trị giá 33.277.272 VND, đã khấu hao hết.

3. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	132.028.315.466	36.944.075	-	132.065.259.541
- Quyền sử dụng đất [1]	29.878.718.400	-	-	29.878.718.400
- Nhà cửa vật kiến trúc	83.442.909.701	36.944.075	-	83.479.853.776
- Máy móc thiết bị	18.706.687.365	-	-	18.706.687.365
Giá trị hao mòn lũy kế	31.805.300.789	5.831.860.848	-	37.637.161.637
- Quyền sử dụng đất [1]	2.987.871.840	597.574.368	-	3.585.446.208
- Nhà cửa vật kiến trúc	16.561.151.964	2.895.950.556	-	19.457.102.520
- Máy móc thiết bị	12.256.276.985	2.338.335.924	-	14.594.612.909
Giá trị còn lại	100.223.014.677	-	-	94.428.097.904
- Quyền sử dụng đất [1]	26.890.846.560	-	-	26.293.272.192
- Nhà cửa vật kiến trúc	66.881.757.737	-	-	64.022.751.256
- Máy móc thiết bị	6.450.410.380	-	-	4.112.074.456

- [1]: Quyền sử dụng đất tại số 478 Điện Biên Phủ, TP Đà Nẵng:

Cuối năm 2011, Công ty được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và QSH nhà ở và tài sản khác trên đất số BI 143169 ngày 19/01/2012 tại số 478 Điện Biên Phủ, Đà Nẵng, trong đó xác định mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng lâu dài, nên công ty đã không thực hiện trích khấu hao Quyền sử dụng đất theo quy định.

Đến tháng 3/2017, UBND thành phố Đà Nẵng đã điều chỉnh và cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất và QSH nhà ở và tài sản khác trên đất số CH 646237 ngày 27/3/2017 tại số 478 Điện Biên Phủ, TP Đà Nẵng, trong đó xác định mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ có thời hạn sử dụng 50 năm, từ ngày 19/01/2012 đến ngày 19/01/2062. Do đó, Công ty thực hiện trích khấu hao cho quyền sử dụng đất tại 478 Điện Biên Phủ với thời gian trích là 50 năm, từ năm 2012 đến năm 2062.

Do số liệu tài chính của công ty đã được cơ quan thuế kiểm tra đến năm 2014, nên để đơn giản và thuận lợi trong kê khai quyết toán thuế, Công ty đã điều chỉnh hồi tố bổ sung chi phí khấu hao Quyền sử dụng đất này từ năm 2012 đến 2016 vào Báo cáo tài chính của các năm 2015 và 2016, dẫn đến Giá trị hao mòn lũy kế đầu năm nay của Quyền sử dụng đất tăng so với trước điều chỉnh với số tiền: 2.987.871.840 VND

- Nguyên giá BĐS Đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 299.235.841 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

4. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
b) Dài hạn	77.353.789	171.801.437
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	1.623.104
- Chi phí cải tạo thang thoát hiểm	77.353.789	170.178.333
Cộng	77.353.789	171.801.437

5. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2017		Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2017	
	Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)			Phải nộp (VND)	Phải thu (VND)
Thuế GTGT	-	-	1.186.775.257	819.986.206	366.789.051	-
Thuế TNDN từ HĐ SXKD [1]	-	196.535.192	1.593.402.946	1.593.446.837	-	196.579.083
Thuế TNDN từ HĐ KD BDS	-	28.990	-	-	-	28.990
Thuế TNCN	9.272.560	-	44.813.503	46.876.670	7.209.393	-
Tiền thuế đất	-	-	43.193.254	43.193.254	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	9.272.560	196.564.182	2.871.184.960	2.506.502.967	373.998.444	196.608.073

[1]: Theo thuyết minh tại Mục V.3, công ty đã điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính năm 2015 và 2016, làm cho Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2015 và 2016 giảm đi số tiền là: 645.380.317 VND, dẫn đến Thuế thu nhập doanh nghiệp đầu năm 2017 của công ty đã nộp thừa số tiền là: 196.535.192 VND.

6. Phải trả người bán

	Số cuối năm (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	-	-	640.007.280	640.007.280
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	-	-	640.007.280	640.007.280
b) Phải trả người bán dài hạn	218.448.300	218.448.300	249.655.200	249.655.200
Công ty CP Alpha Nam Sài Gòn	218.448.300	218.448.300	249.655.200	249.655.200
Cộng	218.448.300	218.448.300	889.662.480	889.662.480

7. Phải trả khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	21.139.650	3.475.324.350
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	21.139.650	3.475.324.350
b) Dài hạn	6.559.968.120	6.559.968.120
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.559.968.120	6.559.968.120
Cộng	6.581.107.770	10.035.292.470

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

8. **Vốn chủ sở hữu**

a/ **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	81.000.000.000	2.500.000.000	154.876.131	3.516.211.893	87.171.088.024
Lãi trong năm trước	-	-	-	5.288.459.957	5.288.459.957
Chia cổ tức	-	-	-	(3.645.000.000)	(3.645.000.000)
Trích quỹ KTPL	-	-	-	(215.225.756)	(215.225.756)
Trích quỹ ĐTPT	-	-	1.400.000.000	(1.400.000.000)	-
Số dư cuối năm trước	81.000.000.000	2.500.000.000	1.554.876.131	3.544.446.094	88.599.322.225
Lãi trong năm nay	-	-	-	6.208.429.569	6.208.429.569
Trích quỹ KTPL [1]	-	-	-	(235.477.504)	(235.477.504)
Trích quỹ ĐTPT [1]	-	-	3.308.968.590	(3.308.968.590)	-
Số dư cuối năm nay	81.000.000.000	2.500.000.000	4.863.844.721	6.208.429.569	94.572.274.290

[1]: Năm 2017, Công ty phân chia Lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết của HĐQT ngày 16/06/2017, đồng thời điều chỉnh, bổ sung các Quỹ (Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng - phúc lợi, Quỹ hoạt động của HĐQT) theo số liệu điều chỉnh hồi tố như được trình bày tại Thuyết minh số V.3 trên đây.

b/ **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư thực tế			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Số tiền (VND)	Ti lệ %	Số tiền (VND)	Ti lệ %
Liên hiệp HTX Thương mại TP HCM (Saigon Co.op)	77.286.860.000	95,42%	76.812.610.000	94,83%
Tổng Công ty CP May Việt Tiến	-	0,00%	280.000.000	0,35%
Các cổ đông khác	3.713.140.000	4,58%	3.907.390.000	4,82%
Cộng	81.000.000.000	100%	81.000.000.000	100%

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
Vốn góp đầu năm	81.000.000.000	81.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	81.000.000.000	81.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia, phân chia các quỹ	3.544.446.094	5.260.225.756

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

d) Cổ phiếu

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.100.000	8.100.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.100.000	8.100.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.100.000	8.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.100.000	8.100.000
+ Cổ phiếu phổ thông	8.100.000	8.100.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.821.879.972	12.982.626.356
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (Cho thuê BĐS đầu tư và mặt bằng)	14.821.379.972	12.958.666.196
- Doanh thu bán hàng (Khác)	500.000	23.960.160
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Tổng	14.821.879.972	12.982.626.356

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	33.641.900	23.960.160
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (Cho thuê BĐS đầu tư)	5.826.762.962	4.959.268.875
Cộng	5.860.404.862	4.983.229.035

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	99.699.647	78.171.269
Cộng	99.699.647	78.171.269

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	20.650.000	63.350.000
Cộng	20.650.000	63.350.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
a) Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.107.546.847	1.227.252.878
Chi phí nhân viên quản lý	600.868.644	734.732.417
Chi phí bằng tiền khác	362.412.291	434.323.687
Các khoản chi phí quản lý DN khác	144.265.912	58.196.774
b) Chi phí bán hàng	132.109.135	107.760.595
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.365.881	71.463.807
Chi phí bằng tiền khác	52.343.254	32.142.338
Các khoản chi phí bán hàng khác	400.000	4.154.450

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.593.402.946	1.374.664.947
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.593.402.946	1.374.664.947

Bảng tính thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
A. Kết quả hoạt động kinh doanh ghi nhận theo BCTC		
Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	7.801.832.515	6.663.124.904
B. Xác định thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN		
1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	165.182.216	210.199.829
Chi phí khấu hao TSCD không đúng quy định	3.182.216	3.182.216
Thù lao HĐQT không điều hành trực tiếp SXKD	162.000.000	190.500.000
CP không liên quan đến DT, thu nhập chịu thuế TNDN	-	16.517.613
2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	-	-
3. Tổng thu nhập chịu thuế TNDN chưa trừ chuyển lỗ	7.967.014.731	6.873.324.733
4. Lỗ từ các năm trước chuyển sang	7.967.014.731	6.873.324.733
5. Tổng thu nhập chịu thuế TNDN (Đã trừ chuyển lỗ)	7.967.014.731	6.873.324.733
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN phát sinh phải nộp trong kỳ tính thuế	1.593.402.946	1.374.664.947

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	105.590.648	33.331.461
Chi phí nhân công	600.868.644	734.732.417
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.831.860.848	4.980.928.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.170.077	78.361.358
Chi phí khác bằng tiền	441.928.727	652.115.116
Cộng	7.066.418.944	6.479.469.231

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện quan trọng phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

2. Giao dịch và số dư các bên liên quan

a/ Mỗi liên hệ

Bên liên quan

Công ty CP ĐT và PT Hệ thống Phân Phối Việt Nam - VDA

Mỗi liên hệ

Ông Vũ Tiến Dũng vừa là Tổng Giám đốc của Công ty CP Thương mại Dịch vụ VDA Đà Nẵng, vừa là Phó Tổng Giám đốc của Công ty CP ĐT và PT Hệ thống Phân Phối Việt Nam - VDA

b/ Giao dịch với bên có liên quan

Trả tiền vay cho bên liên quan

	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP ĐT và PT Hệ thống Phân Phối Việt Nam - VDA	1.800.000.000	-
Cộng	1.800.000.000	-

Tiền lương và thù lao

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc	308.222.660	421.722.660
Cộng	308.222.660	421.722.660

3. Thông tin so sánh

Báo cáo tài chính năm trước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thuế ATAX.

Theo thuyết minh tại Mục V.3, Công ty đã điều chỉnh hồi tố tăng Chi phí khấu hao Quyền sử dụng đất trong Báo cáo tài chính năm 2015 và 2016 số tiền là: 2.987.871.840 VND. Việc điều chỉnh hồi tố này đã làm cho Giá trị hao mòn lũy kế Bất động sản đầu tư tăng một khoản tương ứng, Thuế TNDN phải nộp và Lợi nhuận chưa phân phối giảm số tiền lần lượt là 645.380.317 VND và 2.342.491.523 VND. Do vậy, trên Bảng cân đối kế toán, một số số liệu đầu năm 2017 có sự khác biệt với số liệu cuối năm 2016 đã kiểm toán. Cụ thể như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 01/01/2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Số đầu năm (trước điều chỉnh)	Số điều chỉnh	Số đầu năm (sau điều chỉnh)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1.096.305.193	196.535.192	1.292.840.385
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	276.182.890	196.535.192	472.718.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	28.990	196.535.192	196.564.182
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	103.382.687.954	(2.987.871.840)	100.394.816.114
III. Bất động sản đầu tư	230	103.210.886.517	(2.987.871.840)	100.223.014.677
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(28.817.428.949)	(2.987.871.840)	(31.805.300.789)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270	104.478.993.147	(2.791.336.648)	101.687.656.499
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	13.537.179.399	(448.845.125)	13.088.334.274
I. Nợ ngắn hạn	310	6.727.556.079	(448.845.125)	6.278.710.954
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	458.117.685	(448.845.125)	9.272.560
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	90.941.813.748	(2.342.491.523)	88.599.322.225
I. Vốn chủ sở hữu	410	90.941.813.748	(2.342.491.523)	88.599.322.225
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.886.937.617	(2.342.491.523)	3.544.446.094
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	104.478.993.147	(2.791.336.648)	101.687.656.499



Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Người lập biểu



Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Kế toán trưởng



Vũ Tiến Dũng
Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 25/01/2018