

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 5
Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán	8 - 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 44

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (“Công ty”) tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập 10/1991. Đến tháng 10/2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 15 ngày 17/7/2018.

Vốn pháp định của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 6.000.000.000 đồng Việt Nam (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng).

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng chẵn) tương đương 20.000.000 CP, mệnh giá 10.000 VND/CP.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2. Tòa nhà HTT Tower, số 89 đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh vật liệu xây dựng, Bất động sản, kinh doanh thương mại và các hoạt động khác.

Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (Chi tiết: Tư vấn du học, tư vấn giáo dục, Dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục; Dịch vụ đánh giá và kiểm tra giáo dục; Tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên);
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Các dịch vụ dạy, dạy ngoại ngữ và kỹ năng đàm thoại; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính);
- Giáo dục nghề nghiệp;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tour du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến việc quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá Bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Sàn giao dịch Bất động sản);
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Khai thác đá, cát. Sỏi, đất sét;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh);

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, Hà Nội

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản, nhà ở, cho thuê nhà, văn phòng);
- Sản xuất bê tông và sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác;
- Bảo dưỡng, sửa chữa mô tô, xe máy;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày(chi tiết: Khách sạn);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (Trụ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán buôn gạo;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh.

(Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ được hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Đào Văn Chiến	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Trần Văn Công	Thành viên HĐQT
Nguyễn Đức Đình	Thành viên HĐQT
Đinh Thị Thúy Hằng	Thành viên HĐQT
Trần Thu Phương	Thành viên HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, Hà Nội

Các thành viên của Ban kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Lê Thị Mai	Trưởng ban
Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Vũ Thị Thanh Thủy	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Đào Văn Chiến	Tổng Giám đốc
Nguyễn Đức Đình	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

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

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

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



Số : 206 /BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây*

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chúng tôi, công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được lập ngày 01 tháng 04 năm 2019 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày từ trang 08 đến trang 44 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 các 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 đã trung thực, hợp lý nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Chúng tôi đã thực hiện gửi thư đối chiếu xác nhận phần vốn góp vào công ty CP Chè Linh Dương và Công ty cổ phần Xây dựng Phúc Hưng. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán chúng tôi vẫn chưa nhận được thư trả lời. Mặt khác, công ty chưa cung cấp cho chúng tôi báo cáo tài chính năm 2018 của hai đơn vị này do vậy chúng tôi không thể xác định được giá hợp lý của hai khoản đầu tư nêu trên. Tổng giá trị khoản đầu tư này là: 35.000.000.000 đồng (Ba lăm tỷ đồng chẵn).
- Chúng tôi đã thực hiện gửi thư đối chiếu xác nhận số dư phải thu giữa công ty cổ phần Thương mại Hà Tây và công ty cổ phần Xây dựng Phúc Hưng về số tiền hợp tác kinh doanh. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán chúng tôi vẫn chưa nhận được thư trả lời. Do vậy chúng tôi không xác định được tính đúng đắn của khoản nợ này. Số dư đến thời điểm 31/12/2018 là: 19.946.547.947 VND.
- Một số công trình đã hoàn thành nhưng đơn vị chưa ghi nhận toàn bộ chi phí phát sinh vào kết quả kinh doanh mà vẫn theo dõi là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Số tiền là: 4.982.000.000 VND.

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề đã nêu tại “cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Cổ phần Thương mại Hà Tây tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Hạnh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0726-2018-133-1

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2019

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh
Số Giấy CN ĐKHN
Kiểm toán : 0739-2018-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		26.826.437.368	94.997.122.820
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	2.957.926.804	3.376.105.114
1. Tiền	111		2.957.926.804	3.376.105.114
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.763.385.681	73.621.591.058
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	5.844.942.869	14.642.878.896
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	11.552.504.552	55.454.471.475
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		12.690.900	12.690.900
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	1.014.553.989	3.684.213.253
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.661.306.629)	(172.663.466)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	6.762.115.563	17.984.543.478
1. Hàng tồn kho	141		6.762.115.563	17.984.543.478
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		343.009.320	14.883.170
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		343.009.320	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	-	14.883.170
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		266.325.280.994	301.995.486.592
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.756.536.559	54.597.188.612
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	20.756.536.559	54.597.188.612
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		6.823.674.076	7.174.419.867
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	6.684.605.478	7.018.605.269
- Nguyên giá	222		8.137.617.818	8.006.396.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(1.453.012.340)	(987.790.731)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	139.068.598	155.814.598
- Nguyên giá	228		167.460.000	167.460.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(28.391.402)	(11.645.402)
III. Bất động sản đầu tư	230		92.580.118.020	42.602.053.778
- Nguyên giá	231	V.08	96.823.952.035	45.137.835.734
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(4.243.834.015)	(2.535.781.956)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	109.417.392.845	160.170.487.943
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		109.417.392.845	104.435.392.845
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		(0)	55.735.095.098
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		35.000.000.000	35.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.10	35.000.000.000	35.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.747.559.494	2.451.336.392
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	1.747.559.494	2.451.336.392
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		293.151.718.362	396.992.609.412

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		93.260.878.712	173.346.867.091
I. Nợ ngắn hạn	310		92.204.707.803	144.975.680.044
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	4.254.776.181	46.028.302.658
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	1.181.275.762	22.676.567.165
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	17.725.945.168	3.240.963.138
4. Phải trả người lao động	314		646.822.330	533.321.596
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	2.222.613.567	104.423.171
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	19.677.212.866	17.336.206.791
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17b	46.495.576.929	55.055.410.525
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		485.000	485.000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.056.170.909	28.371.187.047
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13b	-	18.462.165.528
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	26.170.909	212.530.909
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17a	1.030.000.000	9.696.490.610
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND


NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		199.890.839.650	223.645.742.321
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	199.890.839.650	223.645.742.321
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		89.952.229	89.952.229
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.265.468	21.265.468
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(220.378.047)	23.534.524.624
- LNST chưa PP LK đến cuối kỳ trước	421a		23.534.524.624	20.963.232.372
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(23.754.902.671)	2.571.292.252
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		293.151.718.362	396.992.609.412

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2019

Người lập biểu


Vũ Thị Thanh Bình

Kế toán trưởng


Đinh Thị Thúy Hằng

Tổng Giám đốc


Đào Văn Chiến

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	51.255.321.282	126.480.028.507
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	51.255.321.282	126.480.028.507
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	45.947.010.839	99.097.273.804
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.308.310.443	27.382.754.703
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	454.992	1.906.636
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.338.618.588	11.043.154.691
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.338.618.588	11.043.154.691
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	-	4.621.453.877
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	8.708.088.894	8.291.635.913
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(9.737.942.047)	3.428.416.858
11. Thu nhập khác	31	VI.8	1.363.139.665	407.324.923
12. Chi phí khác	32	VI.9	15.380.100.289	433.899.866
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(14.016.960.624)	(26.574.943)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(23.754.902.671)	3.401.841.915
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	830.549.663
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(23.754.902.671)	2.571.292.252
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(1.187,75)	128,56

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Thanh Bình



Đinh Thị Thủy Hằng



Đào Văn Chiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế		(23.754.902.671)	3.401.841.915
2. Điều chỉnh cho các khoản	01	10.667.325.430	12.984.083.886
+ Khấu hao tài sản cố định	02	2.840.518.671	1.770.172.365
+ Các khoản dự phòng	03	1.488.643.163	172.663.466
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(454.992)	(1.906.636)
+ Chi phí lãi vay	06	6.338.618.588	11.043.154.691
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(13.087.577.241)	16.385.925.800
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	88.867.204.947	54.294.781.036
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	6.240.427.915	(14.273.906.151)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(60.884.848.999)	(46.894.989.822)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	703.776.898	3.269.447.407
- Tiền lãi vay đã trả	13	(4.380.428.192)	(11.626.661.228)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(74.130.047)	(4.727.673.797)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20	17.384.425.281	(3.573.076.754)
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	(940.370.741)	33.785.573.032
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và sản dài hạn khác	22	363.636.364	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(5.000.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	454.992	1.906.636
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(576.279.385)	28.787.479.668
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	72.072.626.055	105.965.925.301
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(89.298.950.261)	(130.349.470.674)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động TC	40	(17.226.324.206)	(24.383.545.373)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(418.178.310)	830.857.541
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.376.105.114	2.545.247.573
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	2.957.926.804	3.376.105.114

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Vũ Thị Thanh Bình

Đinh Thị Thúy Hằng

Đào Văn Chiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận và được đọc cùng báo cáo Tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (“Công ty”) tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập 10/1991. Đến tháng 10/2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty có 14 lần thay đổi đăng ký kinh doanh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 15 ngày 17/07/2018.

Vốn pháp định của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là: 6.000.000.000 đồng Việt Nam (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng).

Vốn điều lệ theo Đăng ký kinh doanh là: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng chẵn) tương đương 20.000.000 CP, mệnh giá 10.000 VND/CP.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, số 89 đường Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh vật liệu xây dựng, Bất động sản, kinh doanh thương mại và các hoạt động khác.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục (Chi tiết: Tư vấn du học, tư vấn giáo dục, dịch vụ đưa ra ý kiến hướng dẫn về giáo dục, dịch vụ đánh giá và kiểm tra giáo dục, tổ chức các chương trình trao đổi sinh viên);
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Các dịch vụ dạy, dạy ngoại ngữ và kỹ năng đàm thoại; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng; dạy máy tính);
- Giáo dục nghề nghiệp;
- Đại lý du lịch;
- Điều hành tour du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến việc quảng bá và tổ chức tour du lịch;
- Cho thuê xe có động cơ;

-
- Tư vấn, môi giới, đấu giá Bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Sàn giao dịch Bất động sản);
 - Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
 - Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
 - Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
 - Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh);
 - Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản, nhà ở, cho thuê nhà, văn phòng);
 - Sản xuất bê tông và sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
 - Vận tải hành khách đường bộ khác;
 - Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
 - Hoàn thiện công trình xây dựng;
 - Xây dựng nhà các loại;
 - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
 - Xây dựng công trình công ích;
 - Đại lý ô tô và xe có động cơ khác;
 - Bảo dưỡng, sửa chữa mô tô, xe máy;
 - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (chi tiết: Khách sạn);
 - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
 - Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
 - Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
 - Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (Trụ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
 - Bán buôn gạo;
 - Bán buôn thực phẩm;
 - Bán buôn đồ uống;
 - Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
 - Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh.

(Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ được hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán 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 ban hành 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 đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT - BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT - BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

5. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Căn hộ xây dựng để bán được ghi nhận theo chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ, bao gồm cả chi phí lãi vay.

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

7. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư

7.1 - Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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 các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2 - Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT - BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

7.3 - Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thực hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó. Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế

trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thụ thuận từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

7.4 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến việc xây dựng các công trình nhà xưởng văn phòng, và các dự án Bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư và các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện, vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- TSCĐ vô hình khác	03- 10 năm

8. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

9. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích cho một tài sản dở dang.

12. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

15. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

16. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

-
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng hoặc giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng Với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

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

19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

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

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

1. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	2.888.722.326	2.986.309.264
- Tiền gửi tại ngân hàng	69.204.478	389.795.850
Cộng	2.957.926.804	3.376.105.114

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty CP thiết bị công nghệ Nam Sơn	-	-	3.859.188.325	-
Công ty CP Cencon Việt Nam	-	-	1.680.418.580	-
Công ty CP Enteco Việt Nam	-	-	2.149.169.881	-
Công ty CP đầu tư xây dựng Phúc Hưng	2.143.041.070	-	-	-
Khách hàng mua nhà khác	3.701.901.799	1.360.404.073	6.954.102.110	172.663.466
Cộng	5.844.942.869	1.360.404.073	14.642.878.896	172.663.466

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bạch Đằng 10 (1)	6.616.404.366	-	55.454.471.475	-
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	1.215.803.761	-	1.115.803.761	-
Các khách hàng khác	3.720.296.425	-	4.125.696.455	-
Cộng	11.552.504.552	-	55.454.471.475	-

(1): Đây là khoản trả trước cho Công ty CP Bạch Đằng 10 v/v thi công kết cấu phần thân dự án Tòa nhà hỗn dịch vụ thương mại và nhà ở số 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội do Công ty CP Bạch Đằng 10 thực hiện.

Trong đó các bên liên quan là:

	Mối liên hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bạch Đằng 10	Cùng chủ tịch HĐQT	6.616.404.366	50.212.971.259
Cộng		6.616.404.366	50.212.971.259

4. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
a. Ngắn hạn	1.014.553.989	300.902.556	3.684.213.253	-
- Phải thu bảo hiểm	-	-	152.378.556	-
- Tạm ứng	358.175.433	-	1.012.901.517	-
- Phải thu khác	656.378.556	300.902.556	2.518.933.180	-
b. Dài hạn	20.756.536.559	-	54.597.188.612	-
- Phải thu khác (4.1)	20.756.536.559	-	54.597.188.612	-
Cộng	21.771.090.548	300.902.556	58.281.401.865	-

(4.1) Phải thu dài hạn khác bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng (*)	19.946.547.947	53.787.200.000
Các khoản phải thu khác	809.988.612	809.988.612
Cộng	20.756.536.559	54.597.188.612

(*): Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty CP Thương mại Hà Tây với công ty CP Xây dựng Phúc Hưng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo Hợp đồng: Công ty CP Thương mại Hà Tây thỏa thuận hợp tác cùng công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng cùng nhau thực hiện dự án "Khu nhà ở Thương mại và dịch vụ" tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên: Bên Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng góp vốn bằng quyền sử dụng hợp pháp cơ sở hạ tầng của dự án với tổng diện tích là 39.325 m2 và chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất với nhà nước để dự án đủ hồ sơ pháp lý theo quy định;

Bên Công ty CP Thương mại Hà Tây góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án "Khu nhà ở Thương mại và dịch vụ" để có thể thực hiện các công tác triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên Khu đất hợp tác đầu tư và dự án theo tiến độ, chất lượng theo hồ sơ thiết kế thẩm định.

Sau khi dự án hoàn thành các hạng mục Hạ tầng, Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây và Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng cùng quyết toán doanh thu chi phí để xác định lợi nhuận từ việc đầu tư dự án và phân chia lợi nhuận tương ứng với giá trị vốn góp đầu tư dự án được tạm tính như sau: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng được hưởng 15% lợi nhuận; Công ty cổ phần Thương mại Hà Tây được hưởng 85% lợi nhuận.

Dự án "Khu nhà ở thương mại và dịch vụ" đã hoàn thành và đã chuyển nhượng cho các tổ chức, cá nhân mua nhà.

6. NỢ XẤU

Đối tượng	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	Đơn vị tính: VND			
Khách hàng mua nhà số 7 Trần Phú	1.236.891.592	-	345.326.932	-
Các khách hàng khác	1.126.580.097	-	172.663.466	-
Cộng	2.363.471.689	-	172.663.466	-

5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang		-	9.177.263.697	-
- Thành phẩm Bất động sản đầu tư		-	846.802.539	-
- Hàng hóa	6.762.115.563	-	7.960.477.242	-
Cộng	6.762.115.563		17.984.543.478	

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: 0 VND
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 0 VND

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Thiết bị dụng cụ quản lý	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	50.000.000	4.748.163.273	3.208.232.727		8.006.396.000
Số tăng trong năm	-	1.710.000.000	-	-	1.710.000.000
- Mua sắm mới		1.710.000.000			1.710.000.000
Số giảm trong năm	-	38.000.000	1.540.778.182	-	1.578.778.182
- Thanh lý, nhượng bán	-	38.000.000	1.540.778.182	-	1.578.778.182
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	50.000.000	6.420.163.273	1.667.454.545		8.137.617.818
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	19.444.458	700.684.039	267.662.234		987.790.731
Số tăng trong năm	16.666.667	593.866.694	491.029.091	-	1.101.562.453
- Khấu hao trong năm	16.666.667	593.866.694	491.029.091		1.101.562.453
Số giảm trong năm	-	235.610.205	400.730.639	-	636.340.844
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán	-	235.610.205	400.730.639		636.340.844
Số dư cuối năm	36.111.125	1.058.940.528	357.960.686		1.453.012.340
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	30.555.542	4.047.479.234	1.399.792.311	-	7.018.605.269
Tại ngày cuối năm	13.888.875	5.361.222.745	1.309.493.859	-	6.684.605.478

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 2.570.259.361 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2018: 0 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 0 VND

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm khác	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm		167.460.000		167.460.000
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm		167.460.000		167.460.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm		11.645.402		11.645.402
Số tăng trong năm	-	16.746.000	-	16.746.000
- <i>Khấu hao trong năm</i>		16.746.000		16.746.000
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm		28.391.402		28.391.402
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	155.814.598	-	155.814.598
Tại ngày cuối năm	-	139.068.598	-	139.068.598

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp đảm bảo cho khoản vay: 0 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2018: 0 VND
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm chờ thanh lý: 0 VND

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Sàn TM tháp A, B Trần Phú	Tầng hầm Số 7 Trần Phú	Tầng sảnh C - Số 7 Trần Phú	Sàn TM+ hầm 89 Phùng Hưng	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	41.092.481.530	2.579.034.724	1.466.319.480		45.137.835.734
Số tăng trong năm	-	-	-	52.394.024.284	52.394.024.284
- <i>Đầu tư XD CB hoàn thành (*)</i>				52.394.024.284	52.394.024.284
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	41.092.481.530	2.579.034.724	1.466.319.480	52.394.024.284	97.531.860.018
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.054.624.112	231.738.816	249.419.028		2.535.781.956
Số tăng trong năm	1.027.312.038	36.657.987	64.475.868	593.764.325,00	1.722.210.218
- <i>Khấu hao trong năm</i>	1.027.312.038	36.657.987	64.475.868	593.764.325	1.722.210.218
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.081.936.150	268.396.803	313.894.896	593.764.325	4.257.992.174
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	39.037.857.418	2.347.295.908	1.216.900.452	-	42.602.053.778
Tại ngày cuối năm	38.010.545.380	2.310.637.921	1.152.424.584	51.800.259.959	93.273.867.844

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 của TSCĐ BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 60.205.251.205 VND

9. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn (1)	109.417.392.845	104.435.392.845
- Dự án Hưng Yên	24.981.799.453	24.981.799.453
+ Chi phí đền bù, GPMB	24.981.799.453	24.981.799.453
- Dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng	79.453.593.392	79.453.593.392
- Dự án khác	4.982.000.000	
Xây dựng cơ bản dở dang	-	55.735.095.098
- Dự án chung cư 89 Phùng Hưng - Hà Đông - HN (2)		54.965.465.839
- Dự án mỏ đá Lương Sơn		644.904.259
- Dự án Sóc Sơn		109.725.000
- Dự án Đất Gốt		15.000.000
Cộng	109.417.392.845	160.170.487.943

(1): Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn:

- Dự án Hưng Yên:

Dự án Khu nhà ở thương mại và dịch vụ tại Phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên có quy mô: 39.325 m², trong đó: diện tích đất thương mại dịch vụ là: 24.914 m² (Diện tích khu biệt thự là: 2.930 m², diện tích khu liền kề: 10.290 m²; diện tích các khu vực phụ trợ khác là: 14.411m²).

Dự án được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng Hợp tác kinh doanh giữa Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng. Theo Hợp đồng, hai bên thỏa thuận về việc đầu tư xây dựng dự án "Khu nhà ở thương mại và dịch vụ" tại phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

Theo Hợp đồng, Công ty CP Thương mại Hà Tây chịu trách nhiệm thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án "Khu nhà ở thương mại và dịch vụ" để có thể thực hiện các công tác triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên Khu đất hợp tác đầu tư và dự án theo tiến độ, chất lượng theo hồ sơ thiết kế thẩm định.

- Dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng:

Dự án Khu đô thị mới Trung Văn mở rộng tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do liên danh : Công ty CP Đầu tư - Xây dựng, Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng cùng hợp tác thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 69/2015/HĐHTĐT ngày 20/7/2015.

Theo hợp đồng, các bên cùng nhau hợp tác để đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án và sản phẩm dự án theo thiết kế tổng thể được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

Tổng mức đầu tư của dự án là : 2.174.505.000.000 đồng, trong đó Công ty CP Thương mại Hà Tây góp : 126 tỷ đồng và Công ty CP Đầu tư Phúc Hưng góp 300 tỷ đồng.

Dự án có tổng diện tích đất xây dựng là 23.463,8m²; tổng diện tích sàn xây dựng là: 209.342,3m² bao gồm 3 lô đất được sử dụng để xây dựng các công trình cao tầng và khu văn phòng nằm trong ô quy hoạch số 90 thuộc xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

Lợi ích từ dự án được phân chia theo sản phẩm dự án của mỗi bên liên quan đến các giai đoạn theo thỏa thuận. Theo đó Bên Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng sẽ được phân chia công trình A4, với diện tích khối đế là 1.578,6 m², tỷ lệ phân bổ trong dự án là: 12,87%.

Dự án được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng Hợp tác kinh doanh giữa Công ty CP Thương mại Hà Tây, công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng. Theo Hợp đồng: Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng thực hiện triển khai xây dựng và tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến việc xây dựng công trình A4 (Phần diện tích 2.532 m², tổng diện tích sàn xây dựng là: 32.090,4m²).

Lợi ích từ dự án được phân chia theo sản phẩm dự án của mỗi bên liên quan đến các giai đoạn theo thỏa thuận. Theo đó Bên Công ty CP Thương mại Hà Tây và Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng sẽ được phân chia công trình A4, với diện tích khối đế là 1.578,6 m², tỷ lệ phân bổ trong dự án là: 12,87%.

Dự án nằm trong khu đất Phía Tây Bắc giáp đường Lê Văn Lương kéo dài, phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch và Khu đô thị mới Trung Văn; Phía Nam giáp đường và khu dân cư.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án đã thực hiện là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng.

(2): Dự án "Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ thương mại và nhà ở" tại số 89 đường Phùng Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội (hay còn gọi là Đường 70), cách cầu Hà Đông 700m, bên cạnh dòng sông Nhuệ, cạnh khu đô thị Xa La, Hà Đông, Hà Nội do Công ty CP Thương mại Hà Tây là chủ đầu tư.

Dự án được cấp phép xây dựng theo quy hoạch tổng thể mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc đã được Sở Quy hoạch kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 904/QHKT - P4 ngày 17/4/2012.

Dự án công trình có tổng diện tích sàn xây dựng : 32.774 m², chiều cao công trình 121,05m với quy mô xây dựng là 35 tầng theo đúng chuẩn độ cao xây dựng (bao gồm: 3 tầng hầm, 5 Tầng trung tâm thương mại và 30 tầng căn hộ cao cấp tại dự án với 8 căn/sàn). Ngoài ra, dự án còn bao gồm khu Nhà trẻ với diện tích 610 m² phục vụ cho trẻ em sống tại trong tòa nhà 89 Phùng Hưng và các cư dân sống xung quanh dự án.

Dự án đang trong giai đoạn bàn giao, đưa vào sử dụng.

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
CTCP Trà - Dược Linh Dương	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Cộng	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
- CTCP Trà - Dược Linh Dương	Đồng chủ tịch HĐQT	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng		5.000.000.000	5.000.000.000

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dài hạn		
- CCDC phân bổ	1.747.559.494	2.451.336.392
- Chi phí sửa chữa	1.456.824.144	2.160.601.041
	290.735.350	290.735.351
Cộng	1.747.559.494	2.451.336.392

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Đơn vị tính: VND			
a. Phải trả người bán ngắn hạn	4.254.776.181	4.254.776.181	46.028.302.658	46.028.302.658
Công ty CP Đông Dược Ninh Bình	-	-	21.843.393.050	21.843.393.050
Công ty TNHH TMDV Thanh Trì Hà Nội	-	-	4.686.000.000	4.686.000.000
Công ty TNHH Thang máy Hyundai Thành Công VN	935.497.000	935.497.000	1.488.487.000	1.488.487.000
Công ty TNHH Đầu tư TMDV Thanh Vân	-	-	3.052.500.000	3.052.500.000
Guangxi Pingxiang Yinkai import & Export Co.LTD	-	-	3.554.921.513	3.554.921.513
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng	-	-	1.612.352.600	1.612.352.600
Công ty TNHH TM & XD Hà Quỳnh	-	-	770.833.560	770.833.560
Công ty ĐTXD và Thương mại Hưng Cường	425.034.470	425.034.470	425.034.470	425.034.470
Các khách hàng khác	2.894.244.711	2.894.244.711	8.594.780.465	8.594.780.465
Cộng	4.254.776.181	4.254.776.181	46.028.302.658	46.028.302.658

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Đơn vị tính: VND			
a. Ngắn hạn				
Công ty Cp đầu tư XD Phúc Hưng	-	-	21.868.253.930	21.868.253.930
Ban QI số 7 Trần Phú	385.230.769	385.230.769	353.760.417	353.760.417
Khách hàng khác	796.044.993	796.044.993	454.552.818	454.552.818
Cộng	1.181.275.762	1.181.275.762	22.676.567.165	22.676.567.165
b. Dài hạn				
Nộp tiền mua căn hộ	-	-	18.462.165.528	18.462.165.528
Cộng	-	-	18.462.165.528	18.462.165.528

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

a, Phải trả

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số dư cuối năm
	(a)	(b)	(c)	(e)=(a)+(b)-(c)
Thuế GTGT phải nộp	225.869.953	772.682.138	225.869.953	772.682.138
Thuế TNDN	2.631.777.199	-	74.130.047	2.557.647.152
Thuế thu nhập cá nhân	120.756.431			120.756.431
Thuế tài nguyên	768.000	(768.000)		-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	261.791.555	14.013.067.892		14.274.859.447
Cộng	3.240.963.138	771.914.138	300.000.000	17.725.945.168

Phải thu

Diễn giải	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số dư cuối năm
	(a)	(b)	(c)	(e)=(a)+(b)-(c)
Thuế TNDN				
Thuế xuất nhập khẩu	14.883.170	14.883.170		-
Cộng	14.883.170	14.883.170	-	

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

a. Ngắn hạn

- Lãi vay phải trả
- Chi phí khác

Cộng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	2.222.613.567	104.423.171
	2.062.613.567	104.423.171
	160.000.000	-
Cộng	2.222.613.567	104.423.171

16. PHẢI TRẢ KHÁC

a. Ngắn hạn

- Bảo hiểm xã hội
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn
- Phải trả, phải nộp khác (*)
- Dự Có tài khoản tạm ứng

b. Dài hạn

- Các khoản phải trả, phải nộp khác

Cộng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	19.677.212.866	17.336.206.791
	47.588.184	25.038.478
	617.861.092	360.000.000
	19.011.763.590	16.927.678.313
	-	23.490.000
b. Dài hạn	26.170.909	212.530.909
	26.170.909	212.530.909
Cộng	19.703.383.775	17.548.737.700

(*): Chi tiết số dư Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Ông Đào Văn Chiến		3.580.858.164	4.415.500.000
- Ông Nguyễn Văn Lâm		-	1.392.000.000
- Công ty CP Bạch Đằng 10		-	2.000.000.000
- Phí bảo trì		7.249.140.927	9.120.178.313
- Phải trả, phải nộp khác		8.181.764.499	
Cộng		19.011.763.590	16.927.678.313

<i>Phải trả các bên liên quan</i>		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên liên quan	Mối quan hệ		
- Công ty CP Bạch Đằng 10	Cùng Chủ tịch HĐQT	-	2.000.000.000
- Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT/Tổng GD	3.580.858.164	4.415.500.000
Cộng		3.580.858.164	6.415.500.000

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm				Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số đầu năm	
					Giá trị	Khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn	1.030.000.000	1.030.000.000	-	8.666.490.610	9.696.490.610	9.696.490.610
- Vay ngân hàng	-	-	-	8.065.490.619	8.065.490.619	8.065.490.619
Ngân hàng Indovina- PGD Thiên Long	-	-	-	8.065.490.619	8.065.490.619	8.065.490.619
Ngân hàng TMCP SEABANK - CN Láng Hạ	-	-	-	384.999.991	384.999.991	384.999.991
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (1)	1.030.000.000	1.030.000.000		216.000.000	1.246.000.000	1.246.000.000
b. Vay ngắn hạn	46.495.576.929	46.495.576.929	72.072.626.055	80.632.459.651	55.055.410.525	55.055.410.525
- Vay ngân hàng	46.495.576.929	46.495.576.929	43.900.000.000	26.562.359.342	29.157.936.271	29.157.936.271
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông, chi nhánh Hà Nội, PGD Tràng An (2)	9.695.576.929	9.695.576.929	15.000.000.000	25.562.359.342	20.257.936.271	20.257.936.271
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN (3)	28.900.000.000	28.900.000.000	28.900.000.000			
Ngân hàng BIDV Thăng Long (4)	7.900.000.000	7.900.000.000		1.000.000.000	8.900.000.000	8.900.000.000
- Vay cá nhân	-	-	28.172.626.055	54.070.100.309	25.897.474.254	25.897.474.254
Số cuối năm	47.525.576.929	47.525.576.929	72.072.626.055	89.298.950.261	64.751.901.135	64.751.901.135

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

(*) Chi tiết hợp đồng vay

(1) Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội

Hợp đồng tín dụng số 439/2017/HĐTD/PVB-LĐ ngày 24/10/2017

- Hạn mức tín dụng: 1.300.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 48 tháng
- Lãi suất cho vay: 8,8%/ năm
- Mục đích vay vốn: Mua xe ô tô 7 chỗ TOYOTALAND CRUISER PRADO TX-L
- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành từ vốn vay
- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 là: 1.030.000.000 VND

(2) Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Hà Nội

Hợp đồng tín dụng số 0001/2018/HĐTDHM ngày 08/1/2018

- Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 12 tháng
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn để thực hiện dự án tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản thế chấp là BĐS tại thửa 682 tờ bản đồ số 07 ở địa chỉ Thôn An Thọ, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội và tài sản gắn liền; BĐS tại thửa 86-3 tờ bản đồ số 4 ở địa chỉ tổ 4, phường Long Biên, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền; 4 sàn TTTM và văn phòng giao dịch tại số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội; 5 sàn thương mại thuộc dự án tại 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội.
- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 là: 9.695.576.928 VND

(3) Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN - CN Mỹ Đình

Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV201800162 ngày 13/04/2018

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 12 tháng (kể từ ngày 13/04/2018)
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất. Lãi suất áp dụng đến thời điểm 30/06/2018 là: 8,5%
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2018 - 2019
- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây tại địa chỉ: 3B02 - TTTM và văn phòng giao dịch; tòa nhà đa năng dịch vụ thương mại và nhà ở - số 7 Trần Phú, P.C540 Văn Quán, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội và 201- Tầng 2 - dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ - tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở - số 89 Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội.

- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 28.900.000.000 VND

(4) Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Thăng Long

Hợp đồng tín dụng số 01/2017/177909/HĐTD ngày 23/5/2017

- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 12 tháng
- Lãi suất cho vay: Ghi theo khế ước nhận nợ
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C
- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản thế chấp là công trình 3B-01 trung tâm thương mại và văn phòng giao dịch - 624,7m² thuộc tòa nhà đa năng dịch vụ Thương mại và nhà ở tại thửa đất số 370, tờ bản đồ số 51-57, ở địa chỉ số 7 đường Trần Phú, phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.
- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2018: 7.900.000.000 VND

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 02)

a. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	200.000.000.000	200.000.000.000

b. Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND/cổ phiếu	

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

1. DOANH THU

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tổng doanh thu	51.255.321.282	126.480.028.507
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	35.016.628.459	41.896.877.556
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.573.500.742	84.583.150.951
- Doanh thu khác	102.192.081	
- Doanh thu cho thuê văn phòng	1.563.000.000	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	51.255.321.282	126.480.028.507
- Doanh thu thuần bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	35.016.628.459	41.896.877.556
- Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	14.573.500.742	84.583.150.951
- Doanh thu thuần về hoạt động khác	102.192.081	
- Doanh thu cho thuê văn phòng	1.563.000.000	

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	35.740.561.280	38.205.456.453
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS	4.990.803.740	60.891.817.351
- Giá vốn hoạt động khác	5.215.645.819	
Cộng	45.947.010.839	99.097.273.804

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	454.992	1.906.636
Cộng	454.992	1.906.636

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Lãi tiền vay	6.338.618.588	11.043.154.691
- Lỗ đầu tư		
Cộng	6.338.618.588	11.043.154.691

5. CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Chi phí nhân công	3.750.181.172	3.511.979.925
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.840.518.671	1.781.817.767
- Thuế, phí, lệ phí	61.052.408	3.000.000
- Chi phí máy thi công	-	
- Phân bổ chi phí công cụ, dụng cụ	330.215.035	634.122.366
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.068.967.068	48.534.355.308
- Chi phí khác bằng tiền	1.764.466.832	5.432.589.565
- Chi phí dự phòng	1.537.794.148	
	11.353.195.334	59.897.864.931

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Chi phí khác bằng tiền		4.621.453.877
Cộng	-	4.621.453.877

7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Chi phí nhân công	3.750.181.172	3.511.979.925
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	680.501.449	147.695.760
- Thuế, phí, lệ phí	61.052.408	3.000.000
- Phân bổ chi phí công cụ, dụng cụ	330.215.035	634.122.366
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	928.690.704	3.183.702.174
- Chi phí khác bằng tiền	1.419.653.978	811.135.688
- Chi phí dự phòng	1.537.794.148	
Cộng	8.708.088.894	8.291.635.913

8. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Thuế được giảm		
- Các khoản khác		
Cộng	1.363.139.665	407.324.923
	1.363.139.665	407.324.923

9. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
- Giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, bán TSCĐ	294.935.250	-
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính và thuế	14.013.067.892	-
- Các khoản khác	1.072.097.147	433.899.866
Cộng	15.380.100.289	433.899.866
	15.380.100.289	433.899.866

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	830.549.663
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	830.549.663
	-	830.549.663

Chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(23.754.902.671)	3.401.841.915
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	46.666.666	347.886.424
Các khoản điều chỉnh tăng	46.666.666	347.886.424
- Chi phí không được trừ	46.666.666	347.886.424
Lợi nhuận chịu thuế	(23.708.236.005)	3.749.728.339
Thuế suất hiện hành	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	749.945.668
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp bổ sung theo BB thuế	-	80.603.995
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:	-	830.549.663
	-	830.549.663

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(23.754.902.671)	2.571.292.252
Các khoản điều chỉnh :	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(23.754.902.671)	2.571.292.252
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.187,75)	128,56
	(1.187,75)	128,56

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.957.926.804		3.376.105.114	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	27.616.033.417	(1.661.306.629)	72.924.280.761	(172.663.466)
Đầu tư dài hạn	35.000.000.000		35.000.000.000	
Cộng	65.573.960.221	(1.661.306.629)	111.300.385.875	(172.663.466)

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	47.525.576.929	64.751.901.135
Phải trả người bán, phải trả khác	23.958.159.956	63.577.040.358
Chi phí phải trả	2.222.613.567	104.423.171
Cộng	73.706.350.452	128.433.364.664

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.957.926.804			2.957.926.804
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.859.496.858	20.756.536.559		27.616.033.417
Cộng	9.817.423.662	20.756.536.559	-	30.573.960.221
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.376.105.114			3.376.105.114
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.327.092.149	54.597.188.612		72.924.280.761
Cộng	21.703.197.263	54.597.188.612	-	76.300.385.875

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	46.495.576.929	1.030.000.000		47.525.576.929
Phải trả người bán, phải trả khác	23.931.989.047	26.170.909		23.958.159.956
Chi phí phải trả	2.222.613.567			2.222.613.567
Cộng	72.650.179.543	1.056.170.909	-	73.706.350.452
Số đầu năm				
Vay và nợ	55.055.410.525	9.696.490.610		64.751.901.135
Phải trả người bán, phải trả khác	63.364.509.449	212.530.909		63.577.040.358
Chi phí phải trả	104.423.171			104.423.171
Cộng	118.524.343.145	9.909.021.519	-	128.433.364.664

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

2. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

3. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

	<i>Hoạt động bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</i>	<i>Hoạt động khác</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Cộng</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	35.016.628.459	1.665.192.081	14.573.500.742	51.255.321.282
Tổng doanh thu thuần	35.016.628.459	1.665.192.081	14.573.500.742	51.255.321.282
Chi phí bộ phận	35.740.561.280	5.215.645.819	4.990.803.740	45.947.010.839
Kết quả kinh doanh bộ phận	(723.932.821)	(3.550.453.738)	9.582.697.002	5.308.310.443
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				8.708.088.894
Lợi nhuận từ hoạt động KD				(3.399.778.451)
Doanh thu hoạt động tài chính				454.992
Chi phí tài chính				6.338.618.588
Thu nhập khác				1.363.139.665
Chi phí khác				15.380.100.289
Thuế TNDN hiện hành				-
Lợi nhuận sau thuế				(23.754.902.671)

4. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

I - Thu nhập của Hội đồng quản trị, BGD và Ban kiểm soát đã chi trả trong kỳ

Năm 2018

VND

Thu nhập của HĐQT, BGD và Ban kiểm soát

290.178.000

Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã thuyết minh tại các thuyết minh liên quan nêu trên, trong kỳ công ty còn phát sinh các giao dịch sau:

II - Giao dịch với các bên liên quan

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ phát sinh</i>	<i>Năm 2018</i>
<i>Công ty CP Bạch Đằng 10</i>	<i>Cùng chủ tịch HĐQT</i>	<i>Thu lại tiền ứng trước</i>	<i>18.700.000.000</i>
<i>Công ty CP Bạch Đằng 10</i>	<i>Cùng chủ tịch HĐQT</i>	<i>Bù trừ công nợ</i>	<i>27.619.255.314</i>
<i>Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng</i>	<i>Đơn vị hợp tác đầu tư</i>	<i>Bù trừ công nợ</i>	<i>33.840.652.053</i>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ phát sinh</i>	<i>Năm 2018</i>
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Thanh toán tiền vay	31.826.000
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Trả lãi vay	81.374.000
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Bù trừ công nợ tiền vay với tiền tạm vay	1.782.270.600
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	842.342.000
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Hoàn ứng	123.003.975
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Bù trừ tiền hoàn ứng với tiền tạm vay	695.848.025
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Tạm vay tiền	34.733.799.453
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Trả tiền tạm vay	4.732.074.497
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	Bù trừ công nợ phải thu Phúc Hưng và tiền tạm vay ông Chiến	24.981.799.453

6. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán. Số liệu được phân loại lại cho phù hợp với số liệu kỳ này.

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2019

Người lập biểu



Vũ Thị Thanh Bình

Kế toán trưởng



Đinh Thị Thúy Hằng

Tổng Giám đốc



Đào Văn Chiến

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

Tầng 2 chung cư HTT TOWER, 89 Phùng Hưng, Hà Đông, HN

PHỤ LỤC 02**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	20.963.232.372	221.074.450.069
- Lãi trong năm trước	-	-	-	2.571.292.252	2.571.292.252
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	23.534.524.624	223.645.742.321
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	23.534.524.624	223.645.742.321
- Lỗ trong năm	-	-	-	(23.754.902.671)	(23.754.902.671)
Số cuối năm	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	(220.378.047)	199.890.839.650

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	Năm 2018	Năm 2017
- Vốn đầu tư của Nhà nước		
- Vốn góp của cổ đông khác	200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu quỹ		
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính

