

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: Số 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

Điện thoại: 043.9744168 - Fax: 043.9744068

---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016*

*kèm theo*

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

---

Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**

Số 3 Ngõ 1295 Giải Phóng - Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: (04) 3 974 5081/82

Fax: (04) 3 974 5083

*Hà Nội, tháng 03 năm 2017*

---



# CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Địa chỉ: Số 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

Điện thoại: 043.9744168 - Fax: 043.9744068

---

## MỤC LỤC

Nội dung	Trang số
Báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	2 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2016	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2016	11 - 31

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC****1. Giới thiệu về Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị:**

Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị (gọi tắt "Công ty") là đơn vị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận kinh doanh số: 0103027199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 07 tháng 11 năm 2016. Theo đó:

Tên viết tắt: CDDC.,JSC

Vốn Điều lệ của Công ty: 315.049.750.000 đồng

(Bằng chữ: Ba trăm mười lăm tỷ, không trăm bốn chín triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng)

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Trụ sở chính: Số 25 Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

Danh sách cổ đông đã góp vốn:

Nội Dung	Loại cổ phần	Số cổ phần (CP)	Giá trị cổ phần (VND)	Tỷ lệ % góp vốn
Ông Vũ Đình Nhân	Phổ thông	1.626.012	16.260.120.000	5%
Bà Lê Kim Thu	Phổ thông	920.000	9.200.000.000	2,92%
Bà Nguyễn Thanh Tú	Phổ thông	585.113	5.851.130.000	1,86%
Bà Vũ Thị Mai Anh	Phổ thông	692.802	6.928.020.000	2,20%
Bà Lưu Thị Nhung	Phổ thông	628.141	6.281.410.000	1,99%
Các cổ đông khác	Phổ thông	27.052.907	270.529.070.000	85,87%
<b>Cộng</b>		<b>31.504.975</b>	<b>315.049.750.000</b>	<b>100%</b>

**Lĩnh vực hoạt động và ngành nghề kinh doanh của công ty:**

- Trồng rau, đậu và các loại hoa cây cảnh;
- Bán buôn, nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống trừ các loại nhà nước cấm;
- Bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng máy nông nghiệp, kim loại, quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá);
- Bán lẻ hàng hóa khác chi tiết: Bán lẻ tranh, tượng, các tác phẩm nghệ thuật, bán lẻ dầu hỏa, bình ga than củi làm nhiên liệu đun nấu gia đình, các hàng hóa gia dụng gia đình;
- Đúc sắt thép, sản xuất nồi hơi, rèn, dập, ép và cán kim loại, luyện bột kim loại;  
Sản xuất các đồ dùng kim loại cho nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà ăn, thiết bị văn phòng bằng kim loại, sản xuất cửa an toàn, két cửa bọc sắt, sản xuất dây cáp kim loại cách điện và không cách điện;
- Lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp, sản xuất các sản phẩm chịu lửa, sắt thép gang;  
Đúc kim loại màu, sản xuất các cấu kiện kim loại, sản xuất thùng bể chứa và các dụng cụ chế tạo kim loại;
- Gia công cơ khí, xử lý tráng và phủ kim loại, sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông
- Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng (trừ răng giả);  
Xây dựng nhà các loại chi tiết: Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường;

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Trang trí nội ngoại thất, Tổng thầu EPC và tổng thầu xây dựng
- các công trình theo hình thức chìa khóa trao tay; Dịch vụ kiểm định chất lượng cho các công trình xây dựng, máy xây dựng, thiết bị công nghệ;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, bán mô tô xe máy, bảo dưỡng sửa ô tô xe máy, bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ mô tô xe máy;
- Bán buôn thuốc lá nội, thuốc lá;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Xây dựng các công trường đường sắt và đường bộ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông;
- Bán buôn gạo thực phẩm, bán buôn gạo, bán lẻ lương thực thực phẩm đồ uống;
- Vận tải hành khách nội tỉnh, liên tỉnh, nội thành, ngoại thành, vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính (không bao gồm pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán);
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí, các loại phân bón hóa chất sử dụng trong nông nghiệp, các phụ liệu may mặc và giày dép;
- Bán lẻ thuốc và dịch vụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên dụng;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật, khoa học xã hội và nhân văn;
- Giáo dục nghề nghiệp, đào tạo cao đẳng, đại học, sau đại học, giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông, giáo dục thể thao và giải trí, văn hóa, nghệ thuật;
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre nứa, rom, rạ, vật liệu tết bện;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà hàng vui chơi giải trí;
- Tư vấn môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;

**Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty tại ngày lập Báo cáo bao gồm:**

**A Hội đồng quản trị:**

1 Ông Vũ Đình Nhân	Chủ tịch HĐQT
2 Ông Nguyễn Thái Bình	Ủy viên
3 Bà Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
4 Bà Lưu Thị Nhung	Ủy viên
5 Bà Vũ Thị Mai Anh	Ủy viên

**Ban kiểm soát:**

1 Ông Bùi Đăng Định	Trưởng ban
2 Bà Nguyễn Thị Ước Mơ	Thành viên
3 Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

**B Ban Giám đốc:**

1 Ông Vũ Đình Nhân	Giám đốc
2 Bà Nguyễn Thanh Tú	Phó Giám đốc
3 Ông Nguyễn Minh Quang	Kế toán trưởng

**2. Kiểm toán viên độc lập**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán Hà Nội (CPAHANOI).

**3. Tại Báo cáo này Ban Giám đốc xin khẳng định những vấn đề sau đây:**

- Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính một cách trung thực và hợp lý;
- Chúng tôi đã cung cấp toàn bộ các tài liệu kế toán cần thiết cho các kiểm toán viên và chịu trách nhiệm về tính trung thực của các tài liệu đã cung cấp;
- Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực về tình hình tài sản, công nợ và nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.
- Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chính sách kế toán đã được trình bày trong Thuyết minh Báo cáo tài chính; phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Kể từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập Báo cáo tài chính, chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.
- Chúng tôi khẳng định rằng Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo.

**Đại diện**

**Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị**



Giám đốc

Vũ Đình Nhân

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2017



Số: 125 /2017/BCKT/BCTC - CPA HANOI

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị được lập ngày 20/01/2017, từ trang 07 đến trang 31 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả 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 Ban Giám đốc

Ban 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 doanh nghiệp 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 Giám đốc 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.

### 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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 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 Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị tại ngày 31/12/2016 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 Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo kiểm toán được lập thành 06 bản tiếng Việt; các bản có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị giữ 05 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội giữ 01 bản.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2017

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI**



**Tổng Giám đốc**

**Nguyễn Ngọc Tĩnh**

*Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề*  
Số: 0132-2013-016-1

**Kiểm toán viên**



**Trần Văn Dũng**

*Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề*  
Số: 2006-2013-016-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

				Đơn vị tính: đồng
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>269.279.524.887</b>	<b>133.023.428.915</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		4.701.081.628	3.437.611.546
1. Tiền	111	V.01	4.701.081.628	3.437.611.546
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		252.152.796.086	100.346.612.449
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	41.562.809.130	49.233.965.173
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	207.587.307.956	51.112.647.276
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	3.002.679.000	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	8.294.310.550	21.793.891.668
1. Hàng tồn kho	141		8.294.310.550	21.793.891.668
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.06	4.131.336.623	7.445.313.252
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.131.336.623	4.444.634.252
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	3.000.679.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>218.470.763.400</b>	<b>147.105.906.400</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		125.848.179.129	135.848.179.126
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.03	125.848.179.129	135.848.179.126
II. Tài sản cố định	220		1.622.584.271	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	1.622.584.271	-
- Nguyên giá	222		3.716.242.621	2.066.156.921
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.093.658.350)	(2.066.156.921)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	-	-
- Nguyên giá	228		100.000.000	100.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(100.000.000)	(100.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		91.000.000.000	11.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.09	30.000.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.10	61.000.000.000	11.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	257.727.274
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.06	-	257.727.274
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>487.750.288.287</b>	<b>280.129.335.315</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của BCTC)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>141.268.408.705</b>	<b>39.626.293.774</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>141.268.408.705</b>	<b>39.626.293.774</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	6.502.114.232	4.658.369.962
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	49.405.206.173	14.865.896.432
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	23.047.936.223	20.102.027.380
4. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	60.000.000.000	-
5. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.313.152.077	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>346.481.879.582</b>	<b>240.503.041.541</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>346.481.879.582</b>	<b>240.503.041.541</b>
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		315.049.750.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		315.049.750.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.050.304.154	-
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421		27.381.825.428	40.503.041.541
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.139.885.310	3.170.993.768
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.241.940.118	37.332.047.773
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>487.750.288.287</b>	<b>280.129.335.315</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

  
Phan M. Hieu

  
Nguyễn Minh Quang



Nguyễn Đình Nhân

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.01	156.381.027.006	181.502.554.766
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.02	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	VI.03	156.381.027.006	181.502.554.766
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	123.497.138.102	128.926.880.861
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		32.883.888.904	52.575.673.905
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1.861.138	146.396.349
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	-	336.375.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	336.375.000
8. Chi phí bán hàng	24	VI.07	-	873.376.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.08	3.830.824.895	3.322.584.780
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		29.054.925.147	48.189.734.474
11. Thu nhập khác	31	VI.09	-	860
12. Chi phí khác	32	VI.10	-	211.945.788
13. Lợi nhuận khác	40		-	(211.944.928)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		29.054.925.147	47.977.789.546
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	5.812.985.029	10.645.741.773
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.241.940.118	37.332.047.773
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		VI.12	1.057	1.867
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu				

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

  
Trần N. Hiền

  
Nguyễn Minh Quang



(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của BCTC)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.054.925.147	47.977.789.546
2. Điều chỉnh do các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		27.501.429	-
- Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản				
- mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.861.138)	(146.396.349)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		29.080.565.438	47.831.393.197
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(141.492.886.011)	(69.164.904.282)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13.499.581.118	5.577.004.019
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả,				
- thuế TNDN phải nộp)	11		42.137.335.813	12.172.711.462
- Tăng, giảm chi phí trả trước	13		257.727.274	616.635.997
- Tiền lãi vay đã trả	15		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16		(5.924.699.056)	(1.102.241.252)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	18		(1.346.065.632)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(63.788.441.056)	(4.069.400.859)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	5.000.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(80.000.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.861.138	146.396.349
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(79.998.138.862)	5.146.396.349
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		85.050.050.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		60.000.000.000	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		145.050.050.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		1.263.470.082	1.076.995.490
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.437.611.546	2.360.616.056
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		4.701.081.628	3.437.611.546

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2017

Giám đốc

  
Trần M. Hiền

  
Nguyễn Minh Quang



(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của BCTC)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị (gọi tắt "Công ty") là đơn vị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận kinh doanh số: 0103027199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 07 tháng 11 năm 2016. Theo đó:

Tên công ty: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị

Tên giao dịch quốc tế: CONSULTANCY DESIGN AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: CDDC.,JSC

Vốn điều lệ: 315.049.750.000 đồng

*(Ba trăm mười lăm tỷ, không trăm bốn chín triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng)*

Trụ sở chính: Số 25 Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

2. Lĩnh vực hoạt động: Công ty hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, thiết kế và dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

- Trồng rau, đậu và các loại hoa cây cảnh;
- Bán buôn, nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống trừ các loại nhà nước cấm;
- Bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng máy nông nghiệp, kim loại, quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá);
- Bán lẻ hàng hóa khác chi tiết: Bán lẻ tranh, tượng, các tác phẩm nghệ thuật, bán lẻ dầu hỏa, bình ga than củi làm nhiên liệu đun nấu gia đình, các hàng hóa gia dụng gia đình;
- Đúc sắt thép, sản xuất nồi hơi, rèn, dập, ép và cán kim loại, luyện bột kim loại;
- Sản xuất các đồ dùng kim loại cho nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà ăn, thiết bị văn phòng bằng kim loại, sản xuất cửa an toàn, két cửa bọc sắt, sản xuất dây cáp kim loại cách điện và không cách điện;
- Lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp, sản xuất các sản phẩm chịu lửa, sắt thép gang;
- Đúc kim loại màu, sản xuất các cấu kiện kim loại, sản xuất thùng bể chứa và các dụng cụ chế độ kim loại;
- Gia công cơ khí, xử lý tráng và phủ kim loại, sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông dụng;
- Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng (trừ răng giả);
- Xây dựng nhà các loại chi tiết: Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Trang trí nội ngoại thất, Tổng thầu EPC và tổng thầu xây dựng các công trình theo hình thức chìa khóa trao tay; Dịch vụ kiểm định chất lượng cho các công trình xây dựng, máy xây dựng, thiết bị công nghệ;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, bán mô tô xe máy, bảo dưỡng sửa ô tô xe máy, bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ mô tô xe máy;
- Bán buôn thuốc lá nội, thuốc lá;

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc cùng BCTC)*

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
  - Xây dựng các công trường đường sắt và đường bộ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
  - Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
  - Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông;
  - Bán buôn gạo thực phẩm, bán buôn gạo, bán lẻ lương thực thực phẩm đồ uống;
  - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính (không bao gồm pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán);
  - Giáo dục nghề nghiệp, đào tạo cao đẳng, đại học, sau đại học, giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông, giáo dục thể thao và giải trí, văn hóa, nghệ thuật;
  - Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre nứa, rom, rạ, vật liệu tét bện;
  - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà hàng vui chơi giải trí;
  - Tư vấn môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
4. **Chu kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường:** chu kỳ hoạt động kinh doanh là 12 tháng.

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

1. Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (đồng).

## III. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. **Hình thức kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

3. **Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:**

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị tuyên bố Báo cáo tài chính năm được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính đã ban hành phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các Chính sách kế toán chủ yếu mà Công ty đã áp dụng để ghi sổ và lập Báo cáo tài chính:

### 1. Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm, tài sản là tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền:

*Nguyên tắc xác định các khoản tiền:*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Toàn bộ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ của hoạt động sản xuất kinh doanh, kể cả hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản được hạch toán ngay vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

**Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:**

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:**

**Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài dưới các hình thức:

- Đầu tư dưới hình thức góp vốn vào đơn vị khác (do bên được đầu tư huy động vốn);
- Đầu tư dưới hình thức mua lại phần vốn góp tại đơn vị khác (mua lại phần vốn của chủ sở hữu)

Giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá trị hợp lý.

Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Nơi điểm ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết là thời điểm chính thức có quyền sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được xác định giá trị tổn thất tại thời điểm lập Báo cáo tài chính để trích lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết khi các công ty này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Tuy nhiên, các công ty con, công ty liên kết của công ty đều không bị lỗ hay đang trong giai đoạn đầu tư nên công ty không phải trích lập dự phòng tổn thất.

Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

**Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:**

Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:**

**Phải thu của khách hàng:** phản ánh các khoản nợ phải thu và tình hình thanh toán các khoản nợ phải thu của doanh nghiệp với khách hàng về tiền bán sản phẩm, hàng hóa, BĐS đầu tư, TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ.

**Phải thu nội bộ:** phản ánh các khoản nợ phải thu và tình hình thanh toán các khoản nợ phải thu của doanh nghiệp với đơn vị cấp dưới hoặc giữa các đơn vị cấp dưới trực thuộc.

**Phải thu khác:** phản ánh các khoản nợ phải thu ngoài phạm vi đã phản ánh ở phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ và tình hình thanh toán các khoản nợ phải thu này.

Các khoản phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu khác tại thời điểm lập báo cáo, căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán không quá 12 tháng (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 12 tháng (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc cùng BCTC)

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán.

**Lập dự phòng phải thu khó đòi :**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. 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.

**Những chi phí không được tính và giá gốc hàng tồn kho:**

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách.
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

**Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:** Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng tồn kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

**Phương pháp hạch toán tổng hợp hàng tồn kho:** Theo phương pháp Kế khai thường xuyên.

**6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ:**

**Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình:**

- Tài sản cố định ghi chép ban đầu theo nguyên giá. Trong quá trình hoạt động tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là toàn bộ chi phí mà đơn vị đã bỏ ra để có được tài sản đó tính đến thời điểm đưa tài sản vào vị trí sẵn sàng sử dụng.

**Phương pháp khấu hao TSCĐ:**

Tài sản cố định được khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian KH
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 8 năm

**7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc cùng BCTC)

Chi phí trả trước của công ty gồm công cụ dụng cụ, các chi phí trả trước khác được phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### 8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả...

Phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác:

Phải trả người bán phản ánh tình hình thanh toán về các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết.

Nợ phải trả cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải trả.

Phải trả nội bộ gồm 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 gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tại thời điểm lập báo cáo, căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả, nếu:

- Có thời hạn phải trả hoặc thanh toán không quá 12 tháng (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn.

- Có thời hạn phải trả hoặc thanh toán trên 12 tháng (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản phải trả bán có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi công ty thường xuyên có giao dịch.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ được quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh.

##### Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay

- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc việc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

- Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất sản phẩm dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

- Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh.

- Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời, các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay khi phát sinh vốn hóa.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc cùng BCTC)



Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả gồm lãi vay, lãi trái phiếu trả sau, chi phí công trình, chi phí phải trả khác. Chi phí của các công trình xây dựng và tư vấn thiết kế đã có trong dự toán thực tế phát sinh nhưng chưa tập hợp đủ hồ sơ, tài liệu do các công trình xây dựng ở xa, nằm rải rác trên nhiều địa bàn được trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Cơ sở xác định giá trị chi phí phải trả của các công trình xây dựng là giá trị công trình tạm tính hoặc biên bản tạm xác định khối lượng, cơ sở xác định giá trị chi phí phải trả của hoạt động tư vấn thiết kế căn cứ theo hợp đồng và phần công việc hoàn thành. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của Chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các cổ đông trên tỷ lệ cổ phiếu sở hữu.

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

Các quỹ của Công ty được trích lập theo điều lệ và quyết định tại Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên.

#### 12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

Doanh thu trong kỳ của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng, doanh thu từ lãi tiền gửi.

*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 hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia, chênh lệch tỷ giá thực hiện 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.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và được đọc cùng BCTC)

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.

**Thu nhập khác:** Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh gồm: thu nhập từ nhượng bán thanh lý TSCĐ, chênh lệch đánh giá lại tài sản đem đi góp vốn, tiền phạt, tiền bồi thường và các khoản thu nhập khác.

**13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán trong kỳ, các khoản hao hụt định mức, trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:**

**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 bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. 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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay;

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

**Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả trong kỳ hiện tại. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh.

**Các bên liên quan:** Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty.

**V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: đồng

1. Tiền	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.665.974.600	3.403.081.384
Tiền gửi ngân hàng	35.107.028	34.530.162
<b>Cộng</b>	<b>4.701.081.628</b>	<b>3.437.611.546</b>
<b>2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty TNHH Xây Dựng Và Phát Triển Đô Thị	4.712.327.000	25.117.327.000
Sở giao dịch chứng khoán TP HCM	2.301.000	2.301.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Duy Sơn	-	1.296.191.400
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	6.774.541.054	19.982.931.191
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ TH Hồng Trang	30.058.240.075	-
Công ty cổ phần vận tải Newway	15.400.000	15.400.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Năng Lượng	-	2.279.814.581
Công ty Cổ Phần Siêu Chung Kỳ	-	540.000.000
<b>Cộng</b>	<b>41.562.809.130</b>	<b>49.233.965.173</b>
<b>3. Trả trước cho người bán:</b>		
<b>3. a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ XNK 5S Việt Nam	13.920.000.000	14.000.000.000
Công ty Cổ Phần APX	72.728.990.622	6.500.000.000
Cty CPPT Phần Mềm ASIA	8.000.000	8.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Và Phát Triển Đô Thị	-	520.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị	19.999.999.990	-
Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Châu Á Thái Bình Dương	120.000.000	40.000.000
Công ty Tư Vấn Đại học Xây Dựng	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	1.954.365.619	-
Công ty TNHH Xây Dựng và TM Hoàng Chung	55.895.445.526	12.857.889.200
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Tran	11.445.811.049	13.184.304.427
Công ty TNHH Ishop Việt Nam	21.790.000	21.790.000
Công ty TNHH Phát triển kiến trúc Nhiệt Đới	27.392.970	27.392.970
Công ty TNHH phần mềm Nhân Hòa	1.440.000	1.440.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Năng Lượng	9.350.000.000	3.821.807.999
Công ty TNHH TM & DL Thanh Việt	29.892.000	29.892.000
Công ty Cổ Phần Daehyevina	130.680	130.680
Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam	5.000.000	-
Công ty TNHH Kiểm Toán và Kế Toán Hà Nội	22.000.000	-
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu và Phát triển Đông Phương	21.957.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN 8/3 Hà Nội	49.500	-
<b>Cộng</b>	<b>207.587.307.956</b>	<b>51.112.647.276</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**3. b Trả trước cho người bán dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng (*)	125.848.179.129	135.848.179.126
<b>Cộng</b>	<b>125.848.179.129</b>	<b>135.848.179.126</b>

(\*) Theo hợp đồng số 79/HĐKI/HBT-2014 ngày 10/11/2014, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng để thuê 8 tầng khách sạn Candle tại địa chỉ số 287-301 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội với mục đích kinh doanh quán Bar, nhà hàng, trung tâm sự kiện, thể thao và khách sạn. Thời gian thuê là 30 năm kể từ ngày 01/01/2015 và kết thúc ngày 31/12/2045. Số tiền thuê là 10 tỷ đồng/năm, Công ty trả trước 15 năm số tiền 150 tỷ, hóa đơn GTGT sẽ được bên cho thuê cấp cho bên đi thuê theo tháng tương ứng với giá trị thuê.

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	3.002.679.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.002.679.000</b>	<b>-</b>

**5. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	810.000	-	810.000	-
Chi phí SX, KD dở dang	7.348.379.092	-	-	-
Hàng hóa	945.121.458	-	21.793.081.668	-
<b>Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>8.294.310.550</b>	<b>-</b>	<b>21.793.891.668</b>	<b>-</b>

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả: không.

**6. Tài sản khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>4.131.336.623</i>	<i>7.445.313.252</i>
Thuế GTGT được khấu trừ	4.131.336.623	4.444.634.252
Tài sản ngắn hạn khác	-	3.000.679.000
<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>-</i>	<i>257.727.274</i>
Chi phí trả trước dài hạn	-	257.727.274
<b>Cộng</b>	<b>4.131.336.623</b>	<b>7.703.040.526</b>

**7. Tài sản cố định hữu hình <Chi tiết tại phụ lục số 01>**

**8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	-	100.000.000	100.000.000
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	100.000.000	100.000.000

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số dư đầu năm	-	-	100.000.000	100.000.000
Khấu hao trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	100.000.000	100.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	-

**9. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng Lượng	3.000.000	30.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>		<b>30.000.000.000</b>		<b>-</b>

**10. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty CP Tập đoàn Nhân Nghĩa	600.000	6.000.000.000	600.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần APX	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
Công ty CP Lương thực Hồng Hà	5.000.000	50.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>		<b>61.000.000.000</b>		<b>11.000.000.000</b>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Báo Đầu Tư	110.000.000	86.350.000
Công ty TNHH Hoàng Quân	31.933.419	31.933.419
Công ty TNHH Máy tính Trang Linh	188.162.000	188.162.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư PSP Việt Nam	2.016.500.000	2.016.500.000
Công ty Cổ Phần Truyền Thông và Nghệ Thuật Hà Nội	19.550.580	19.550.580
Công ty Cổ Phần Thép và Vật Tư Hà Nội	2.315.873.963	2.315.873.963
Sở giao dịch chứng khoán TP HCM	5.000.000	-
Công ty TNHH thương mại và đầu tư Nhân Đức	1.815.094.270	-
<b>Cộng</b>	<b>6.502.114.232</b>	<b>4.658.369.962</b>

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu và Phát triển Đông Phương	19.763.604.000	6.208.604.000
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Tran	-	8.657.292.432
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	-	-
Công ty Cổ Phần Lương thực Hồng Hà	29.641.602.173	-
<b>Cộng</b>	<b>49.405.206.173</b>	<b>14.865.896.432</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT phải nộp	8.026.284.753	14.242.965.270	11.185.342.400	11.083.907.623
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.075.742.627	5.812.985.029	5.924.699.056	11.964.028.600
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>20.102.027.380</b>	<b>20.058.950.299</b>	<b>17.113.041.456</b>	<b>23.047.936.223</b>

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ Phần TMDV Tổng hợp Hai Bà Trưng	60.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>-</b>

*Khoản vay Công ty CP Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng theo Hợp đồng vay tiền số 115/2016/HBT-CDO ngày 20/12/2016 số tiền vay 60 tỷ đồng, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 4%/năm.*

<Xem chi tiết tăng giảm và khả năng trả nợ tại Phụ lục số 02>

**15. Vốn góp chủ sở hữu**

**15.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu <Chi tiết tại Phụ lục số 03>**

**15.2 Chi tiết vốn cơ cấu tỷ lệ cổ đông sở hữu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vũ Đình Nhân	16.260.120.000	26.000.000.000
Lê Kim Thu	9.200.000.000	8.000.000.000
Nguyễn Thanh Tú	5.851.130.000	7.000.000.000
Vũ Thị Mai Anh	6.928.020.000	9.000.000.000
Lưu Thị Nhung	6.281.410.000	8.000.000.000
Các cổ đông khác	270.529.070.000	142.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>315.049.750.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	115.049.750.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối năm	315.049.750.000	200.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)*

**15. Cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	31.504.975	20.000.000
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng:	31.504.975	20.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.504.975	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	31.504.975	20.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.504.975	20.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/1 cổ phiếu		

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH <đồng>****01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	67.584.070.814	55.893.861.184
Doanh thu cung cấp dịch vụ	88.796.956.192	125.608.693.582
<b>Cộng</b>	<b>156.381.027.006</b>	<b>181.502.554.766</b>

**02. Các khoản giảm trừ doanh thu**

-

**03. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	67.584.070.814	55.893.861.184
Doanh thu cung cấp dịch vụ	88.796.956.192	125.608.693.582
<b>Cộng</b>	<b>156.381.027.006</b>	<b>181.502.554.766</b>

**04. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	66.255.189.171	56.007.004.551
Giá vốn dịch vụ	57.241.948.931	72.919.876.310
<b>Cộng</b>	<b>123.497.138.102</b>	<b>128.926.880.861</b>

**05. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.861.138	146.396.349
<b>Cộng</b>	<b>1.861.138</b>	<b>146.396.349</b>

**06. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	-	336.375.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>336.375.000</b>

**07. Chi phí bán hàng**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	873.376.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>873.376.000</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

	Năm nay	Năm trước
<b>08. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí cho nhân viên	1.487.046.000	1.480.809.000
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	27.501.429	-
Thuế phí và lệ phí	3.000.000	54.993.303
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.235.684.364	1.736.782.477
Chi phí bằng tiền khác	77.593.102	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.830.824.895</b>	<b>3.322.584.780</b>
<b>09. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	-	860
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>860</b>
<b>10. Chi phí khác</b>		
Thuế bị phạt, truy thu	-	211.945.788
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>211.945.788</b>
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế:	29.054.925.147	47.977.789.546
Các khoản điều chỉnh tăng:	10.000.000	411.945.788
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
<b>Tổng thu nhập chịu thuế:</b>	<b>29.064.925.147</b>	<b>48.389.735.334</b>
Thuế suất thuế TNDN:	20%	22%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành.	5.812.985.029	10.645.741.773
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay.	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>5.812.985.029</b>	<b>10.645.741.773</b>
<b>12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận hoặc lỗ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.241.940.118	37.332.047.773
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông	21.985.790	20.000.000
Lãi trên cổ phiếu	1.057	1.867
<b>13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Năm nay	Năm trước

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)



Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	1.487.046.000	1.480.809.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	27.504.429	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.288.885.921	2.329.897.480
Chi phí khác	19.348.725	101.993.303
<b>Cộng</b>	<b>3.822.785.075</b>	<b>3.912.699.783</b>

**VII Những thông tin khác:**

**1. Công cụ tài chính:**

**1.1. Quản lý rủi ro:**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty vừa có thể hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm các khoản nợ, tiền và các khoản tương đương tiền và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối).

**1.2. Các loại công cụ tài chính:**

**Tài sản tài chính:**

Tài sản tài chính là các tài sản mà qua đó công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập báo cáo tài chính.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.701.081.628	3.437.611.546
Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu ngắn hạn khác	44.565.488.130	49.233.965.173
Đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư dài hạn	91.000.000.000	11.000.000.000
Tài sản tài chính khác	-	3.000.679.000

**Công nợ tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	60.000.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác	6.502.114.232	4.658.369.962
Công nợ tài chính khác	-	-

**1.3. Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính:**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền.

**Rủi ro thị trường**

Quản lý rủi ro tỷ giá: rủi ro tỷ giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro tỷ giá do các nghĩa vụ nợ ngoại tệ (nếu có) đều được thanh toán bằng ngoại tệ.

**Quản lý rủi ro về lãi suất**

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

Rủi ro về lãi suất là của công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay. Công ty không có bất kỳ rủi ro lãi suất trọng yếu nào vì Công ty chỉ quan hệ giao dịch truyền thống lâu năm với các ngân hàng uy tín và được ngân hàng ưu đãi với mức lãi suất thấp nhất, có lợi nhất cho công ty.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh vì các khoản phải thu khách hàng chủ yếu bằng tiền mặt.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền và các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phát sinh và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận. Công nợ tài chính được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu và ngày đáo hạn hợp đồng theo ngày sớm nhất mà công ty phải trả:

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	60.000.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác	6.502.114.232	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
Công nợ khác	-	-

**2. Thông tin về các bên liên quan:**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Năng Lượng	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần APX	Công ty liên kết

Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Đô thị (\*) Ông Vũ Đình Nghĩa - Chủ tịch HĐTV C.ty TNHH XD và Phát triển Đô Thị là bố của Ông Vũ Đình Nhân - Chủ tịch HĐQT.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

2.1 Giao dịch phát sinh	Quan hệ với C.ty	Nghiệp vụ phát sinh	Năm nay
* <b>Bán hàng</b>			-
* <b>Mua hàng</b>			18.332.505.370
Công ty Cổ Phần APX	Liên kết	Nhập mua thép, giá trị công trình XL	7.130.917.616
Công ty CP Đầu tư và PT Năng lượng	Liên kết	Nhập mua thép	11.201.587.754
* <b>Góp vốn</b>			30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Năng lượng	Liên kết	Góp vốn đầu tư	30.000.000.000

2.2 Công nợ với bên liên quan	Quan hệ với Công ty	Nội dung công nợ	Số cuối năm	Số đầu năm

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

<b>* Các khoản phải thu</b>			<b>86.791.317.622</b>	<b>35.959.134.999</b>
Công ty TNHH XD Và Phát Triển Đô Thị	(*)	Phải thu	4.712.327.000	25.117.327.000
Công ty Cổ Phần APX	Liên kết	Trả trước cho người bán	72.728.990.622	6.500.000.000
Công ty TNHH XD Và Phát triển Đô thị	(*)	Trả trước cho người bán	-	520.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng	Liên kết	Trả trước cho người bán	9.350.000.000	3.821.807.999
<b>* Các khoản phải trả</b>			-	-

(\*) Ông Vũ Đình Nghĩa - Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH XD và Phát triển Đô Thị là bố của Vũ Đình Nhân - Chủ tịch HĐQT.

**2.3 Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Họ và tên	Chức danh	Thu nhập	Ghi chú
Vũ Đình Nhân	CT HĐQT - Giám đốc	180.696.000	
Nguyễn Thanh Tú	PCT HĐQT - Phó Giám đốc	144.656.000	
Lưu Thị Nhung	TV HĐQT	36.000.000	
Vũ Thị Mai Anh	TV HĐQT	36.000.000	
Nguyễn Thái Bình	TV HĐQT	36.000.000	
<b>Tổng cộng</b>		<b>433.352.000</b>	

**3. Báo cáo bộ phận**

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

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các hoạt động kinh doanh của Công ty là xây dựng, khách sạn và dịch vụ tư vấn thiết kế.

Thông tin về kết quả kinh doanh theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: đồng		
	Doanh thu bán hàng	Doanh thu dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	67.584.070.814	88.796.956.192	156.381.027.006
Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
Chi phí bộ phận	66.255.189.171	57.241.948.931	123.497.138.102
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>1.328.881.643</b>	<b>31.555.007.261</b>	<b>32.883.888.904</b>
Các khoản chi phí không phân bổ theo bộ phận			(3.830.824.895)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	29.053.064.009
Doanh thu hoạt động tài chính	1.861.138
Chi phí tài chính	-
Thu nhập khác	-
Chi phí khác	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(5.812.985.029)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>23.241.940.118</b>

**4. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI).

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

Ban Giám đốc khẳng định rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh trong các kỳ hoạt động tiếp theo.

**6. Những thông tin khác**

**6.1 Một số chỉ tiêu tài chính**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm nay	Năm trước
<b>1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn</b>			
<i>1.1. Bố trí cơ cấu tài sản</i>			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	55,21	47,49
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	44,79	52,51
<i>1.2. Bố trí cơ cấu vốn</i>			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	28,96	14,15
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	71,04	85,85
<b>2. Khả năng thanh toán</b>			
2.1. Khả năng thanh toán tổng quát	lần	3,45	7,07
2.2. Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,91	3,36
2.3. Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,03	0,09
<b>3. Tỷ suất sinh lời</b>			
<i>3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</i>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	%	18,58	26,43
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	%	14,86	20,57
<i>3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</i>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	5,96	17,20
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	4,77	13,33

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính)

## 6.2 Thông tin khác

Quyết toán thuế của công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định của thuế về việc áp dụng các quy định và chuẩn mực kiểm toán cho các giao dịch tại đơn vị có thể được giải thích theo cách khác nhau. Vì vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể được thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2017



  
Trần M. Hiền

  
Nguyễn Minh Quang

Vũ Đình Nhân

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ**

Địa chỉ: Số 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

Điện thoại: 043.9744168 - Fax: 043.9744068

Thuyết minh Báo cáo tài chính

cho năm tài chính

kết thúc ngày 31/12/2016

**Phụ lục 01: Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PTVT - truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định</b>					
Số dư đầu năm	-	-	-	2.066.156.921	2.066.156.921
- Mua trong năm	-	800.240.000	-	849.845.700	1.650.085.700
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	800.240.000	-	2.916.002.621	3.716.242.621
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	-	-	-	2.066.156.921	2.066.156.921
- Khấu hao trong năm	-	13.337.333	-	14.164.096	27.501.429
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	13.337.333	-	2.080.321.017	2.093.658.350
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ</b>					
- Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-
- Tại ngày cuối năm	-	786.902.667	-	835.681.604	1.622.584.271

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: Số 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

Điện thoại: 043.9744168 - Fax: 043.9744068

**Báo cáo tài chính**

cho năm tài chính

kết thúc ngày 31/12/2016

**Phụ lục số 02: Tình hình tăng giảm và khả năng trả nợ vay**

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Tổng cộng</b>	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Vay ngắn hạn tổ chức	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ Phần TMDV Tổng hợp Hai Bà Trưng	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ**

Địa chỉ: Số 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

Điện thoại: 043.9744168 - Fax: 043.9744068

Thuyết minh Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính

kết thúc ngày 31/12/2016

Phụ lục 03: Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

**A- BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>1. Số dư đầu năm trước</b>	<b>200.000.000.000</b>	-	<b>3.170.993.768</b>	<b>203.170.993.768</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	37.332.047.773	37.332.047.773
- Tăng khác	-	-	-	-
- Phân phối trong năm trước	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
<b>2. Số dư cuối năm trước</b>	<b>200.000.000.000</b>	-	<b>40.503.041.541</b>	<b>240.503.041.541</b>
<b>3. Số dư đầu năm nay</b>	<b>200.000.000.000</b>	-	<b>40.503.041.541</b>	<b>240.503.041.541</b>
- Tăng vốn trong kỳ này	115.049.750.000	-	-	115.049.750.000
- Lãi trong kỳ	-	-	23.241.940.118	23.241.940.118
- Tăng khác	-	4.050.304.154	-	4.050.304.154
- Giảm vốn trong kỳ	-	-	36.363.156.231	36.363.156.231
+ Trả cổ tức	-	-	29.999.700.000	29.999.700.000
+ Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.050.304.154	4.050.304.154
+ Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	2.313.152.077	2.313.152.077
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
<b>4. Số dư cuối năm</b>	<b>315.049.750.000</b>	<b>4.050.304.154</b>	<b>27.381.825.428</b>	<b>346.481.879.582</b>

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)