

**BẢN SAO**

**CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**  
Ngày: 12-07-2016  
Số chứng thực .....0321.....Quyển số: 01..... SCT/BS



**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
*Đào Thuý Ngà*



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC**

**CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza

Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04 37425 888 - Fax: 04 37578 666

Website: <http://www.kiemtoanasc.com.vn> / [kiemtoanasc.vn](http://kiemtoanasc.vn)

Email: [kiemtoanasc.info@gmail.com](mailto:kiemtoanasc.info@gmail.com)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015



## **NỘI DUNG**

	Trang
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 - 5
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	6 - 7
<b>Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán:</b>	
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 - 47

## **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 31/12/2015.

### **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. Trong quá trình hoạt động, Công ty có các lần thay đổi đăng ký kinh doanh như sau:

Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 1	Ngày 11/12/2003
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 2	Ngày 30/06/2004
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 3	Ngày 22/03/2007
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 4	Ngày 29/06/2007
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 5	Ngày 11/01/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 6	Ngày 14/11/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 7	Ngày 16/12/2009
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 8	Ngày 16/04/2010
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 10	Ngày 17/11/2010
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 11	Ngày 15/03/2012
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 12	Ngày 22/07/2014
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 13	Ngày 18/08/2014

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 thay đổi lần thứ 13 ngày 18/08/2014 là: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng chẵn) tương đương 2.000.000 CP, mệnh giá 100.000 VND/CP.

Đến thời điểm 31/12/2015, vốn thực góp của Công ty là: 127.379.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 7, phố Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### **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:



## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

Địa chỉ: Số 7, Phố Trần Phú, Quận Hà Đông, Hà Nội

- 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 (Trừ 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**

Tại thời điểm 01/03/2016, Công ty đã thay đổi Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14, Vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 đồng, mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng, tổng số cổ phần: 20.000.000 cổ phần.

Ngoài ra, 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 31/12/2015.

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

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

Đào Văn Chiến	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Nguyễn Đức Đình	Thành viên Hội đồng Quản trị
Lê Thị Xuyên	Thành viên Hội đồng Quản trị
Trần Văn Công	Thành viên Hội đồng Quản trị
Trần Đăng Duy	Thành viên Hội đồng Quản trị

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

Nguyễn Văn Thăng	Trưởng ban
Nguyễn Hồng Duyên	Thành viên
Trần Thị Tươi	Thành viên

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

Đào Văn Chiến	Tổng Giám đốc
Nguyễn Đức Đình	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Ngọc Hải	Quyền Kế toán trưởng

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC. 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 năm.

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 giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2016  
**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**  
  
**Đào Văn Chiến**



Số : 275/BCKT-TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015  
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 đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được lập ngày 31 tháng 03 năm 2016 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được trình bày từ trang 08 đến trang 47 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 viên của chúng tôi.

#### **Ý kiến 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 Thương mại Hà Tây tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### **Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Theo Giấy Chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 18 tháng 08 năm 2014, Vốn điều lệ của Công ty là: 200.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng chẵn). Tuy nhiên, đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2015, vốn thực góp của Công ty là: 127.379.000.000 đồng (Một trăm hai bảy tỷ, ba trăm bảy chín triệu đồng chẵn), vốn góp thiếu so với Giấy chứng nhận doanh nghiệp là: 73.621.000.000 đồng.

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2016

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Trần Thị Hạnh**

Số Giấy CN ĐKHN

Kiểm toán : 0726-2013-133-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Thị Thu Hương**

Số Giấy CN ĐKHN

Kiểm toán : 1919-2013-133-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>170.310.180.809</b>	<b>176.080.888.976</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>2.315.384.463</b>	<b>251.150.024</b>
1. Tiền	111		2.315.384.463	251.150.024
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>49.391.087.119</b>	<b>113.295.436.413</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.02</b>	3.646.474.911	36.312.335.152
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.03</b>	41.690.133.992	73.648.651.440
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	581.241.596
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	<b>V.04a</b>	4.054.478.216	2.753.208.225
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.05</b>	<b>113.621.484.533</b>	<b>62.534.302.539</b>
1. Hàng tồn kho	141		113.621.484.533	62.534.302.539
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.982.224.694</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.982.224.694	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>332.941.885.755</b>	<b>207.151.150.639</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>54.699.974.677</b>	<b>53.787.200.000</b>
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	<b>V.04b</b>	54.699.974.677	53.787.200.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**  
 (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.771.756.368</b>	<b>457.713.378</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.6</b>	1.771.756.368	457.713.378
- Nguyên giá	222		2.437.718.591	934.940.409
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(665.962.223)	(477.227.031)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>44.862.252.050</b>	<b>2.579.034.724</b>
- Nguyên giá	231	<b>V.7</b>	45.137.835.734	2.579.034.724
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(275.583.684)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>185.958.395.264</b>	<b>145.475.387.822</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	<b>V.8</b>	185.958.395.264	145.475.387.822
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>
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	<b>V.9</b>	30.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.649.507.396</b>	<b>4.851.814.715</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>V.10</b>	15.649.507.396	4.851.814.715
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>503.252.066.564</b>	<b>383.232.039.615</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**  
**( Tiếp theo )**

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>367.673.306.053</b>	<b>331.681.321.668</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>80.665.307.869</b>	<b>210.642.428.065</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	4.818.639.335	8.756.888.468
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	226.085.010	5.511.940.229
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	13.412.699.862	3.361.583.553
4. Phải trả người lao động	314		5.876.959	203.850.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	54.228.126.819	85.537.310.455
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	2.088.750.000
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.15	1.756.944.884	97.681.620.360
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	6.216.450.000	7.500.000.000
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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>287.007.998.184</b>	<b>121.038.893.603</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
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	V.17	202.465.086.100	31.535.157.088
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	1.687.980.294	60.528.645.617
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	82.854.931.790	28.975.090.898
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-



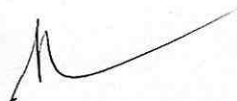
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**  
 ( Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>135.578.760.511</b>	<b>51.550.717.947</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>135.578.760.511</b>	<b>51.550.717.947</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		127.379.000.000	50.000.000.000
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		8.088.542.814	1.439.500.250
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.439.500.250	482.000.724
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.649.042.564	957.499.526
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>503.252.066.564</b>	<b>383.232.039.615</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hải



Tổng Giám đốc

Đào Văn Chiến



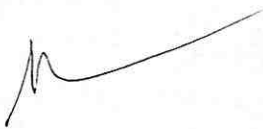
BÁO CÁO  
 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
 Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	44.334.382.168	75.143.216.224
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.1	7.445.454.545	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	36.888.927.623	75.143.216.224
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	23.365.452.694	72.841.878.952
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		13.523.474.929	2.301.337.272
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.182.419	3.417.575
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	14.402.578	15.851.350
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		14.402.578	15.851.350
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	3.625.885.702	1.092.340.003
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		9.903.369.068	1.196.563.494
11. Thu nhập khác	31		40.002	33.000.000
12. Chi phí khác	32	VI.6	882.491.224	2.000.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(882.451.222)	31.000.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.020.917.846	1.227.563.494
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	2.371.875.282	270.063.968
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		6.649.042.564	957.499.526
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	9.206,54	1.915,00

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hải



Tổng Giám đốc

Đào Văn Chiến



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 Theo phương pháp trực tiếp  
 Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	98.596.558.162	20.194.649.120
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(85.013.852.924)	(34.948.637.606)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(5.868.977.924)	(4.644.347.923)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(14.402.578)	(15.851.350)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(62.958.860)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	9.739.068.341	3.055.629.200
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(19.337.649.011)	(2.183.560.591)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(1.962.214.794)</b>	<b>(18.542.119.150)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(95.969.024.078)	(16.543.262.358)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(30.000.000.000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.417.575
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.182.419	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(125.948.841.659)</b>	<b>(16.539.844.783)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	77.379.000.000	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	129.280.216.795	57.950.533.152
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(76.683.925.903)	(24.647.620.380)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>129.975.290.892</b>	<b>33.302.912.772</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>2.064.234.439</b>	<b>(1.779.051.161)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>251.150.024</b>	<b>2.030.201.185</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>2.315.384.463</b>	<b>251.150.024</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hải



Đào Văn Chiến



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015**

*(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 các lần thay đổi đăng ký kinh doanh như sau:

Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 1	Ngày 11/12/2003
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 2	Ngày 30/06/2004
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 3	Ngày 22/03/2007
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 4	Ngày 29/06/2007
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 5	Ngày 11/01/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 6	Ngày 14/11/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 7	Ngày 16/12/2009
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 8	Ngày 16/04/2010
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 10	Ngày 17/11/2010
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 11	Ngày 15/03/2012
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 12	Ngày 22/07/2014
Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 13	Ngày 18/08/2014

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 thay đổi lần thứ 13 ngày 18/08/2014 là: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng chẵn) tương đương 2.000.000 CP, mệnh giá 100.000 VND/CP.

Đến thời điểm 31/12/2015, vốn thực góp của Công ty là: 127.621.000.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 7, phố Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### **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 (Trừ 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.

### **3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200/2014/TT-BTC và Quyết định 15/2006/QĐ-BTC.

## **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 chi 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.

Cán 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	05-30 năm
- Máy móc, thiết bị	04-08 năm
- Phương tiện, vận tải	05-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 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. Chi phí lãi vay vốn hóa trong kỳ là: 5.687.345.645 đồng.



## **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.

## **22. Thông tin so sánh**

- Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.
- Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2014 như sau:



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

ĐC: Số 7, phố Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, TP Hà Nội

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này:

**Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày**

Mã số	Khoản mục	Số trước điều chỉnh	Mã số	Khoản mục	Số sau điều chỉnh	Chênh lệch	Ghi chú
<b>Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC</b>							
	<b>I - Bảng cân đối kế toán</b>			<b>I - Bảng cân đối kế toán</b>			
100	A. Tài sản ngắn hạn	176.080.888.976	100	A. Tài sản ngắn hạn	176.080.888.976	-	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	251.150.024	110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	251.150.024	-	
121	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	121	Chứng khoán kinh doanh	-	-	
130	III. Các khoản phải thu	112.745.552.850	130	III. Các khoản phải thu	113.295.436.413	549.883.563	
131	Phải thu ngắn hạn khách hàng	36.312.335.152	131	Phải thu ngắn hạn khách hàng	36.312.335.152	-	
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	73.648.651.440	132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	73.648.651.440	-	
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn	581.241.596	133	Phải thu nội bộ ngắn hạn	581.241.596	-	
136	Các khoản phải thu khác	2.203.324.662	136	Các khoản phải thu khác	2.753.208.225	549.883.563	(1)
140	IV. Hàng tồn kho	62.534.302.539	140	IV. Hàng tồn kho	62.534.302.539	-	
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	549.883.563	150	V. Tài sản ngắn hạn khác	-	(549.883.563)	(1)
158	Tài sản ngắn hạn khác	549.883.563	155	Tài sản ngắn hạn khác	-	(549.883.563)	
200	<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>202.299.335.924</b>	200	<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>202.299.335.924</b>	-	
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	53.787.200.000	210	I. Các khoản phải thu dài hạn	53.787.200.000	-	
216	Các khoản phải thu dài hạn khác	53.787.200.000	216	Các khoản phải thu dài hạn khác	53.787.200.000	-	
220	II. Tài sản cố định	145.933.101.200	220	II. Tài sản cố định	457.713.378	(145.475.387.822)	
221	Tài sản cố định hữu hình	457.713.378	221	Tài sản cố định hữu hình	457.713.378	-	
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	145.475.387.822	230	III. Bất động sản đầu tư	2.579.034.724	(145.475.387.822)	(2)
240	III. Bất động sản đầu tư	2.579.034.724	240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	145.475.387.822	145.475.387.822	(2)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	
251	Đầu tư vào công ty con	-	251	Đầu tư vào công ty con	-	-	
258	Đầu tư khác	-	253	Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	
260	V. Tài sản dài hạn khác	4.851.814.715	260	VI. Tài sản dài hạn khác	4.851.814.715	-	
261	Chi phí trả trước dài hạn	4.851.814.715	261	Chi phí trả trước dài hạn	4.851.814.715	-	
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>383.232.039.615</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>383.232.039.615</b>	-	







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

## 1. TIỀN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
- Tiền mặt	180.651.894		228.089.270	
- Tiền gửi tại ngân hàng	2.134.732.569		23.060.754	
<b>Cộng</b>	<b>2.315.384.463</b>		<b>251.150.024</b>	

## 2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị		Giá trị	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần HTG			6.305.348.179	
Công ty cổ phần NEXT việt nam			2.643.000.000	
Đào Văn Chiến			401.000.000	
Công ty CP Bạch Đằng 10	920.721.944			
Công ty TNHH đầu tư Trần Phú (*)	2.605.000.000			
Cty TNHH ĐTPT Phúc Hưng			254.200.000	
Khách hàng mua nhà khác	120.752.967		26.708.786.973	
<b>Cộng</b>	<b>3.646.474.911</b>		<b>36.312.335.152</b>	-

(\*): Khoản phải thu công ty TNHH Đầu tư Trần Phú theo Hợp đồng mua bán căn hộ (Sàn thương mại tại số 7 Trần Phú) còn phải thu.

## 3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị		Giá trị	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Bạch Đằng 10 (*)	35.754.082.654	-	73.648.651.440	-
Công ty CP Xây dựng khu Nam Hà Nội	1.710.756.800			
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Du lịch VN	2.336.976.653			
Công ty CP Đầu tư XD và TM Hưng Cường	425.034.470		355.035.687	
Các khách hàng khác	1.463.283.415		2.860.617.687	
<b>Cộng</b>	<b>41.690.133.992</b>	-	<b>73.648.651.440</b>	-

(\*): Đây là khoản trả trước cho Công ty CP Bạch Đằng 10 theo Hợp đồng thi công số 02/2014/HĐTTC/HT - BĐ 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. Tổng giá trị hợp đồng là: 69.536.486.440 đồng.

Giao dịch các bên liên quan:



Công ty CP Bạch Đằng 10	Mối liên hệ	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
	Cùng chủ tịch HĐQT	35.754.082.654		70.432.998.066	
	<b>Cộng</b>	<b>35.754.082.654</b>		<b>70.432.998.066</b>	

**4. PHẢI THU KHÁC**

		Đơn vị tính: VND			
		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>4.054.478.216</b>	<b>-</b>	<b>2.753.208.225</b>	<b>-</b>
- Tạm ứng	(4.1)	1.258.712.216		549.883.563	
- Phải thu khác	(4.2)	2.795.766.000		2.203.324.662	
<b>b. Dài hạn</b>		<b>54.699.974.677</b>	<b>-</b>	<b>53.787.200.000</b>	<b>-</b>
- Phải thu khác	(4.3)	54.699.974.677		53.787.200.000	
<b>Cộng</b>		<b>58.754.452.893</b>	<b>-</b>	<b>56.540.408.225</b>	<b>-</b>

**4.1 - TẠM ỨNG**

		Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
- Nguyễn Ngọc Hải		275.854.000		12.000.000	
- Nguyễn Đức Đình		31.445.903		65.300.000	
- Phạm Thị Thu Hương		292.648.791		283.422.191	
- Các cá nhân khác		658.763.522		189.161.372	
<b>Cộng</b>		<b>1.258.712.216</b>		<b>549.883.563</b>	

**Số dư tạm ứng với các bên liên quan:**

Họ và tên	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
- Phạm Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	292.648.791	283.422.191
- Nguyễn Ngọc Hải	Q. Kế toán trưởng	275.854.000	12.000.000
- Nguyễn Đức Đình	Phó Tổng Giám đốc	31.445.903	65.300.000
<b>Cộng</b>		<b>599.948.694</b>	<b>360.722.191</b>

**4.2 - PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

		Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
- Nguyễn Viết Quang		2.492.860.000		395.860.000	
- Nguyễn Văn Việt				365.782.016	
- UBND xã Phú Túc				131.147.733	
- UBND xã Văn Hoàng				34.973.000	
- cửa hàng KD của Công ty				45.561.913	
- Phải thu khác		292.000.000		230.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>2.784.860.000</b>		<b>1.203.324.662</b>	



## 4.3 - PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng (*)	53.787.200.000	53.787.200.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% dự án 89 Phùng Hưng	912.774.677	
<b>Cộng</b>	<b>54.699.974.677</b>	<b>53.787.200.000</b>

(\*): 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; bên Công ty CP Thương mại Hà Tây góp vốn bằng tiền, số tiền là: 53.787.200.000 đồng; Công ty CP Thương mại Hà Tây có trách nhiệm mở sổ kế toán để theo dõi việc tập hợp chi phí cho dự án và việc thu tiền dự án, ký hợp đồng với khách hàng và theo dõi việc thu tiền cũng như việc quyết toán lợi nhuận của dự án.

## 5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
- Công cụ dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí SXKD dở dang (*)	112.774.681.994		61.687.500.000	
+ Dự án Hưng Yên	33.321.088.602			
+ Dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng	79.453.593.392		61.687.500.000	
- Thành phẩm Bất động sản đầu tư (**)	846.802.539		846.802.539	
<b>Cộng</b>	<b>113.621.484.533</b>		<b>62.534.302.539</b>	

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 928m2 sàn thương mại tại số 7 Trần Phú - Hà Đông tương đương 11.675.956.498 đồng.

(\*): Chi phí sản xuất kinh doanh:

## - 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.

Công ty CP Thương mại Hà Tây có trách nhiệm 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 trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án đã thực hiện là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và chi phí thi công hạ tầng phần khối lượng xây lắp, phần điện nước và các chi phí khác.



**- 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.

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.

Dự án có tổng diện tích đất xây dựng là 23.463,8m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng là: 209.342,3m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng là: 32.090,4m<sup>2</sup>).

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

(\*\*): Thành phẩm Bất động sản đầu tư là giá trị 2 căn hộ tại Dự án số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội đã hoàn thành, chưa chuyển nhượng.

**6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
Số dư đầu năm		38.000.000	896.940.409		934.940.409
Số tăng trong năm	-	454.545.455	1.048.232.727	-	1.502.778.182
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD CB hoàn thành		454.545.455	1.048.232.727		1.502.778.182
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	-	<b>492.545.455</b>	<b>1.945.173.136</b>		<b>2.437.718.591</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm		6.333.336	470.893.695		477.227.031
Số tăng trong năm	-	58.640.519	130.094.673	-	188.735.192
- Khấu hao trong năm		58.640.519	130.094.673		188.735.192
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	-	<b>64.973.855</b>	<b>600.988.368</b>		<b>665.962.223</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	-	31.666.664	766.845.736	-	457.713.378
Tại ngày cuối năm	-	427.571.600	1.344.184.768	-	1.771.756.368

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2015 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 1.007.832.090 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2015: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 0 VND



**7. 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		Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
Số dư đầu năm		2.579.034.724			2.579.034.724
Số tăng trong năm	41.092.481.530	-	1.466.319.480	-	42.558.801.010
- Mua trong năm					-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành (*)	41.092.481.530		1.466.319.480		42.558.801.010
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>41.092.481.530</b>	<b>2.579.034.724</b>	<b>1.466.319.480</b>		<b>45.137.835.734</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm					
Số tăng trong năm	-	128.951.736	146.631.948	-	275.583.684
- Khấu hao trong năm		128.951.736	146.631.948		275.583.684
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>128.951.736</b>	<b>146.631.948</b>		<b>275.583.684</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	-	2.579.034.724	-	-	2.579.034.724
Tại ngày cuối năm	41.092.481.530	2.450.082.988	1.319.687.532	-	44.862.252.050

(\*): Bao gồm: 3.799,2m2 sàn thương mại tầng 1 - tầng 5, tháp A, B và 105 m2 tầng sảnh C thuộc dự án số 7 Trần Phú Hà Đông

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2015 của TSCĐ BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 41.092.481.530 VND

**8. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>185.958.395.264</b>	<b>145.475.387.822</b>
- Dự án chung cư số 7 Trần Phú- Hà Đông - HN		56.754.297.829
- Dự án chung cư 89 Phùng Hưng - Hà Đông - HN (1)	185.188.766.005	87.951.460.734
- Dự án mỏ đá Lương Sơn	644.904.259	644.904.259
- Dự án Sóc Sơn	109.725.000	109.725.000
- Dự án Đất Gốt	15.000.000	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b>185.958.395.264</b>	<b>145.475.387.822</b>

(1): 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. 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 đồng thời các cư dân sống xung quanh dự án.



**9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

a, Chứng khoán kinh doanh

b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

c, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND Giá gốc	VND Giá ghi sổ	VND Giá gốc	VND Giá ghi sổ
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng	30.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Thông tin chi tiết về khoản đầu tư**

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0900618783 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 30/09/2010. Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 là: 300 tỷ đồng.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Dài hạn</b>	<b>15.649.507.396</b>	<b>4.851.814.715</b>
- Phí bán căn hộ tại 89 Phùng Hưng	14.688.797.824	4.140.859.091
- CCDC phần bỏ	188.971.931	6.262.174
- Chi phí sửa chữa	771.737.641	704.693.450
<b>Cộng</b>	<b>15.649.507.396</b>	<b>4.851.814.715</b>

**11. 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
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>4.818.639.335</b>	<b>4.818.639.335</b>	<b>8.756.888.468</b>	<b>8.756.888.468</b>
Công ty TNHH TM và Dịch vụ Canny VN	1.331.994.400	1.331.994.400		
Công ty CP Đầu tư XD và TM Hưng Cường	425.034.470	425.034.470		
Công ty CP Đầu tư và TM Thái Hòa			1.078.103.335	1.078.103.335
Công ty CP Bê Tông Việt ý			1.493.460.000	1.493.460.000
Công ty CP Tư vấn thiết kế và Xây dựng Vũ Gia	506.904.400	506.904.400	417.500.000	417.500.000
Công ty TNHH Thông vận toàn cầu			1.288.320.000	1.288.320.000
Các khách hàng khác	2.554.706.065	2.554.706.065	4.479.505.133	4.479.505.133
<b>Cộng</b>	<b>4.818.639.335</b>	<b>4.818.639.335</b>	<b>8.756.888.468</b>	<b>8.756.888.468</b>



## 12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng trả
Công ty CP Du lịch Sài Gòn - Đông Hà			1.124.113.000	1.124.113.000
Công ty TNHH Đầu tư Trần Phú			2.600.000.000	2.600.000.000
Khách hàng khác	226.085.010	226.085.010	1.787.827.229	1.787.827.229
<b>Cộng</b>	<b>226.085.010</b>	<b>226.085.010</b>	<b>5.511.940.229</b>	<b>5.511.940.229</b>

## 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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 (1)	2.626.017.934	8.092.036.379	1.258.442.232	9.459.612.081
Thuế xuất, nhập khẩu	-	64.486.144	64.486.144	-
Thuế TNDN (2)	548.227.996	3.284.641.159	62.958.860	3.769.910.295
Thuế thu nhập cá nhân	3.546.068		2.160.137	1.385.931
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.199.244.712	2.199.244.712	-
Thuế bảo vệ môi trường	2.000.000			2.000.000
Thuế khác	181.791.555	351.377.000	353.377.000	179.791.555
<b>Cộng</b>	<b>3.361.583.553</b>	<b>13.640.408.394</b>	<b>3.587.292.085</b>	<b>13.412.699.862</b>

(1): Thuế GTGT còn phải nộp bao gồm:

+ Thuế GTGT còn phải nộp trong năm:	69.318.408
+ Thuế GTGT phải nộp bổ sung theo Biên bản quyết toán thuế:	9.390.293.673
<b>Cộng</b>	<b>9.459.612.081</b>

(2): Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp bao gồm:

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp năm trước chưa nộp chuyển sang	485.269.136
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm:	2.178.749.995
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung theo Biên bản quyết toán thuế:	193.125.287
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp dự án 89 Phùng Hưng :	912.765.877
<b>Cộng</b>	<b>3.769.910.295</b>

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

ĐC: Số 7, phố Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ			Giá trị	Khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
- Vay cá nhân	6.216.450.000	6.216.450.000	13.116.450.000	14.400.000.000	7.500.000.000	-
	6.216.450.000	6.216.450.000	13.116.450.000	14.400.000.000	7.500.000.000	
<b>b. Vay dài hạn</b>						
- Vay Ngân hàng	82.854.931.790	82.854.931.790	116.163.766.795	62.283.925.903	28.975.090.898	28.975.090.898
Ngân hàng TMCP Phương Đông	82.854.931.790	82.854.931.790	116.163.766.795	62.260.925.903	28.952.090.898	28.952.090.898
OCB	50.000.000.000	50.000.000.000	72.435.755.204	51.387.846.102	28.952.090.898	28.952.090.898
Ngân hàng Indovina - PGD Thiên Long	32.189.931.791	32.189.931.791	43.028.011.591	10.838.079.800	-	-
Ngân hàng TMCP Seabank chi nhánh Láng Hạ	664.999.999	664.999.999	700.000.000	35.000.001	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	-	23.000.000	23.000.000	23.000.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>89.071.381.790</b>	<b>89.071.381.790</b>	<b>129.280.216.795</b>	<b>76.683.925.903</b>	<b>36.475.090.898</b>	<b>28.975.090.898</b>



**Chi tiết các khoản vay:****Ngân hàng TNHH Indovina - PGD Thiên Long**

Hợp đồng vay vốn số 21/2015/HĐTH/IVBTL-TMHT ngày 24/04/2015

- Hạn mức cho vay: 35.000.000.000 VND
  - Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (đã bao gồm 12 tháng ân hạn)
  - Lãi suất cho vay: 10,5% (xem xét điều chỉnh theo thông báo của ngân hàng)
  - Mục đích vay vốn: Tài trợ dự án "Khu nhà Thương mại và dịch vụ" tại địa chỉ phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên
  - Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm các ô 2A - 03(547,4m<sup>2</sup>), 2B-03(607,4m<sup>2</sup>), 3A(1091,7m<sup>2</sup>), 3B-01(624,7m<sup>2</sup>) tại số 7 Trần Phú, phường Văn Quán, Hà Đông, HN.
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2015: 32.189.931.791 VND.**

**Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - chi nhánh Láng Hạ**

Hợp đồng tín dụng số 524600157/HĐTD ngày 03/09/2015

- Số tiền vay: 700.000.000 VND
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng từ ngày 04/09/2015
  - Lãi suất cho vay: 11%/năm (áp dụng 8%/năm cho 12 tháng đầu tiên kể từ ngày nhận nợ)
  - Mục đích vay vốn: thanh toán 1 phần tiền mua xe ô tô HONDA CRV
  - Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành từ vốn vay
- Dư tiền vay đến 31/12/2015: 664.999.999 VND**

**Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Hà Nội**

Hợp đồng tín dụng số 0045/2015/HĐTDHM ngày 25/12/2015:

- Hạn mức tín dụng: 65.000.000.000 VND
  - Thời hạn cho vay: Không vượt quá 12 tháng
  - Lãi suất cho vay: áp dụng lãi suất vay tại thời điểm nhận nợ ( năm 2015 áp dụng từ 8,6% đến 9,2%/năm)
  - 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: Một phần tài sản hình thành trong tương lai thuộc sở hữu của Công ty CP Thương mại Hà Tây tại 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, Hà Nội
- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2015: 50.000.000.000 VND**



**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>54.228.126.819</b>	<b>85.537.310.455</b>
- Trích trước chi phí thi công công trình Trần Phú (*)	54.228.126.819	85.537.310.455
<b>Cộng</b>	<b>54.228.126.819</b>	<b>85.537.310.455</b>

(\*): Đây là giá trị Dự án công trình số 7 Trần Phú được trích trước theo Quyết toán tổng thể do công ty CP Bạch Đằng 10 là đơn vị thực hiện thi công lập. Công trình đã hoàn thành bàn giao cho khách hàng và được ghi doanh thu từ năm 2014 nhưng nhà thầu chưa kịp thời quyết toán cho Công ty.

**15. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.756.944.884</b>	<b>97.681.620.360</b>
- Bảo hiểm xã hội	41.999.434	10.501.714
- Bảo hiểm y tế	1.766.712	1.766.712
- Phải trả, phải nộp khác(*)	1.712.618.254	97.668.791.450
- Bảo hiểm thất nghiệp	560.484	560.484
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.687.980.294</b>	<b>60.528.645.617</b>
- Các khoản phải trả, phải nộp khác(**)	1.687.980.294	60.528.645.617
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
<b>Cộng</b>	<b>3.444.925.178</b>	<b>158.210.265.977</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Max VN		15.235.000.000
Công ty TNHH SX và TM Tân Vượng		2.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Trường Phát		1.520.370.403
Ngô Minh Khương		8.610.000.000
Các khách hàng khác	1.712.618.254	70.303.421.047
<b>Cộng</b>	<b>1.712.618.254</b>	<b>97.668.791.450</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bạch Đằng 10		59.978.123.072
Các khách hàng khác	1.687.980.294	550.522.545
<b>Cộng</b>	<b>1.687.980.294</b>	<b>60.528.645.617</b>

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tiền thu theo tiến độ dự án 89 Phùng Hưng	202.465.086.100	31.535.157.088
<b>Cộng</b>	<b>202.465.086.100</b>	<b>31.535.157.088</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

ĐC: Số 7, phố Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU****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	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	50.000.000.000	89.952.229	12.326.993	8.938.475	482.000.724	50.593.218.421
- Tăng vốn kỳ trước						
- Lãi trong kỳ trước					957.499.526	957.499.526
- Trích lập các quỹ						
- Tăng khác						
- Cò tức						
- Giảm khác						
<b>Số dư đầu năm nay</b>	50.000.000.000	89.952.229	12.326.993	8.938.475	1.439.500.250	51.550.717.947
- Tăng vốn trong năm	77.379.000.000					77.379.000.000
- Lãi trong năm					6.649.042.564	6.649.042.564
- Trích lập các quỹ			8.938.475	(8.938.475)		
- Tăng/Giảm trong năm						
- Cò tức phải trả						
- Tăng/Giảm khác						
<b>Số cuối kỳ</b>	127.379.000.000	89.952.229	21.265.468	-	8.088.542.814	135.578.760.511



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

ĐC: Số 7, phố Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp của nhà nước	-	-
- Vốn góp của cá nhân	127.379.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>127.379.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	77.379.000.000	
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	127.379.000.000	50.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.273.790	500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	1.273.790	500.000
+ 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	1.273.790	500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	1.273.790	500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	100.000 VND/CP	

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****1. DOANH THU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>44.334.382.168</b>	<b>75.143.216.224</b>
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	5.462.935.925	1.110.217.733
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	34.141.180.984	67.727.650.312
- Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	4.730.265.259	6.305.348.179
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>7.445.454.545</b>	<b>-</b>
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	7.445.454.545	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

ĐC: Số 7, phố Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

<b>Doanh thu thuần</b>	<b>36.888.927.623</b>	<b>75.143.216.224</b>
- Doanh thu thuần bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	5.462.935.925	1.110.217.733
- Doanh thu thuần chuyên nhượng bất động sản	26.695.726.439	67.727.650.312
- Doanh thu thuần dịch vụ môi giới bất động sản	4.730.265.259	6.305.348.179

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	3.719.383.722	476.965.824
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS	15.744.292.479	66.700.883.021
- Giá vốn môi giới bất động sản	3.901.776.493	5.664.030.107
<b>Cộng</b>	<b>23.365.452.694</b>	<b>72.841.878.952</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.182.419	3.417.575
- Lãi do chênh lệch tỷ giá		
<b>Cộng</b>	<b>20.182.419</b>	<b>3.417.575</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền vay	14.402.578	15.851.350
- Chi phí khác		
<b>Cộng</b>	<b>14.402.578</b>	<b>15.851.350</b>

(Chi phí lãi vay vốn hóa vào công trình: 5.687.345.645 VND)

**5. CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	615.778.234	54.721.134
- Chi phí nhân công	1.477.958.203	1.801.237.812
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	464.318.876	179.388.072
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	2.000.000
- Dự phòng/hoàn nhập DP phải thu khó đòi		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.445.143.194	5.345.676.690
- Chi phí khác bằng tiền	-	14.320.000
	<b>55.006.198.507</b>	<b>7.397.343.708</b>

Trong đó bao gồm

**a. Chi phí sản xuất**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		27.360.567
- Chi phí nhân công	27.405.000	900.618.906
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	334.224.203	89.694.036
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.018.683.602	5.280.170.196
- Chi phí khác bằng tiền		7.160.000
<b>Cộng</b>	<b>51.380.312.805</b>	<b>6.305.003.705</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

ĐC: Số 7, phố Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, TP Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>c. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	615.778.234	27.360.567
- Chi phí nhân công	1.450.553.203	900.618.906
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	130.094.673	89.694.036
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	2.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.426.459.592	65.506.494
- Chi phí khác bằng tiền		7.160.000
<b>Cộng</b>	<b>3.625.885.702</b>	<b>1.092.340.003</b>
<b>6. THU NHẬP KHÁC</b>		
- Thu nhập khác	40.002	33.000.000
<b>Cộng</b>	<b>40.002</b>	<b>33.000.000</b>
<b>5. CHI PHÍ KHÁC</b>		
- Giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, bán TSCĐ		
- Lỗi do đánh giá lại tài sản	882.491.224	
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính và thuế		2.000.000
- Các khoản khác		
<b>Cộng</b>	<b>882.491.224</b>	<b>2.000.000</b>
<b>6. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	9.020.917.846	1.227.563.494
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	882.491.224	-
Các khoản điều chỉnh tăng	882.491.224	-
- Chi phí không được trừ	882.491.224	
Lợi nhuận chịu thuế	9.903.409.070	1.227.563.494
- Thu nhập chịu thuế từ kinh doanh Bất động sản	8.327.458.175	786.452.490
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động thông thường	1.575.950.895	441.111.004
<b>Thuế suất hiện hành</b>	<b>22%</b>	<b>22%</b>
- Thuế suất hoạt động kinh doanh bất động sản	22%	22%
- Thuế suất hoạt động chịu thuế thông thường	22%	22%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>2.178.749.995</b>	<b>270.063.969</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp bổ sung theo BB thuế</b>	<b>193.125.287</b>	
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:</b>	<b>2.371.875.282</b>	<b>270.063.969</b>
<b>7. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.649.042.564	957.499.526
Các khoản điều chỉnh :	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.649.042.564	957.499.526
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (*)	722.209	500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>9.206,54</b>	<b>1.915,00</b>

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



(\*): Bảng xác định cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm:

Ngày giao dịch	Vốn tăng trong năm	Số lượng CP lưu hành	Ngày lưu hành BQ	Số CP lưu hành BQ
1/01/2015	50.000.000.000	500.000	365	500.000
18/08/2015	40.000.000.000	400.000	136	149.041
31/08/2015	379.000.000	3.790	123	1.277
1/09/2015	7.000.000.000	70.000	122	23.397
3/11/2015	30.000.000.000	300.000	59	48.493
<b>Cộng</b>	<b>127.379.000.000</b>	<b>1.273.790</b>	<b>805</b>	<b>722.209</b>

**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	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.315.384.463		251.150.024	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	62.400.927.804		92.852.743.377	
Đầu tư dài hạn	30.000.000.000		-	
<b>Cộng</b>	<b>94.716.312.267</b>	<b>-</b>	<b>93.103.893.401</b>	<b>-</b>

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	89.071.381.790	36.475.090.898
Phải trả người bán, phải trả khác	8.263.564.513	166.967.154.445
Chi phí phải trả	54.228.126.819	85.537.310.455
<b>Cộng</b>	<b>151.563.073.122</b>	<b>288.979.555.798</b>

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 trong 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 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
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.315.384.463			2.315.384.463
Phải thu khách hàng, phải thu khác	7.700.953.127	54.699.974.677		62.400.927.804
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		30.000.000.000		30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.016.337.590</b>	<b>84.699.974.677</b>	<b>-</b>	<b>94.716.312.267</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	251.150.024			251.150.024
Phải thu khách hàng, phải thu khác	39.065.543.377	53.787.200.000		92.852.743.377
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn				-
<b>Cộng</b>	<b>39.316.693.401</b>	<b>53.787.200.000</b>	<b>-</b>	<b>93.103.893.401</b>

**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 VND	Trên 1 năm đến 5 VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	6.216.450.000	82.854.931.790		89.071.381.790
Phải trả người bán, phải trả khác	6.575.584.219	1.687.980.294		8.263.564.513
Chi phí phải trả	54.228.126.819			54.228.126.819
<b>Cộng</b>	<b>67.020.161.038</b>	<b>84.542.912.084</b>	<b>-</b>	<b>151.563.073.122</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	7.500.000.000	28.975.090.898		36.475.090.898
Phải trả người bán, phải trả khác	106.438.508.828	-		106.438.508.828
Chi phí phải trả	85.537.310.455			85.537.310.455
<b>Cộng</b>	<b>199.475.819.283</b>	<b>28.975.090.898</b>	<b>-</b>	<b>228.450.910.181</b>

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 NĂM TÀI CHÍNH

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 kỳ kế toán tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

## 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>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</i>	<i>Doanh thu môi giới bất động sản</i>	<i>Doanh thu bất động sân</i>	<i>Cộng</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	5.462.935.925	4.730.265.259	26.695.726.439	36.888.927.623
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>5.462.935.925</b>	<b>4.730.265.259</b>	<b>26.695.726.439</b>	<b>36.888.927.623</b>
Chi phí bộ phận	3.719.383.722	3.901.776.493	15.744.292.479	23.365.452.694
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>1.743.552.203</b>	<b>828.488.766</b>	<b>10.951.433.960</b>	<b>13.523.474.929</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo</b>				<b>3.625.885.702</b>
Lợi nhuận từ hoạt động KD				9.897.589.227
Doanh thu hoạt động tài chính				20.182.419
Chi phí tài chính				14.402.578
Thu nhập khác				40.002
Chi phí khác				882.491.224
Thuế TNDN hiện hành				2.371.875.282
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>6.649.042.564</b>



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

Thù lao của hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã chi trả trong năm

STT	Họ và Tên	Chức danh	Năm 2015 VND
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>		<b>308.116.800</b>
1	Đào Văn Chiến	Chủ tịch	175.150.000
2	Phạm Thị Thu Hương	Ủy viên	132.966.800

**5. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm nay	Năm trước
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	66,16	54,05
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	33,84	45,95
1.2 Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	73,06	86,55
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	(72,06)	(85,55)
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,37	1,16
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	2,11	0,84
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,03	0,00
2.4 Giá trị thuần của TSCD mua sắm bằng vay dài hạn hoặc nợ dài hạn/Tổng nợ dài hạn			
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Lợi nhuận / doanh thu			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	24,44	1,63
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	18,01	1,27
3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	2,04	0,32
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,50	0,25
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	7,11	1,86

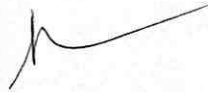


5. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được Công ty TNHH Kiểm toán ASC kiểm toán. Số liệu được phân loại lại cho phù hợp với số liệu kỳ này.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hải

Tổng Giám đốc



Đào Văn Chiến

