

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2017 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên
Ông Đỗ Việt Thi	Thành viên
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Phạm Minh Đức	Giám đốc	
Ông Đỗ Việt Thi	Phó Giám đốc	
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/08/2017
Ông Nguyễn Lưu Anh Sơn	Phó Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07/06/2017
Ông Tôn Mạnh Dũng	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/11/2017

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban 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.

Chạy mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Phạm Minh Đức

Giám đốc

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 09/04/2018, trình bày từ trang 06 đến trang 38 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Chúng tôi thực hiện kiểm toán nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính, sự tuân thủ các quy chế về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản theo các thủ tục kiểm toán thông thường, không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành. Việc này chỉ thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:
0798-2018-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018

Nguyễn Văn Hải
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:
1395-2018-112-1

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.336.911.961.757	1.167.030.509.400
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	217.003.259.489	200.261.619.434
Tiền	111		72.003.259.489	95.261.619.434
Các khoản tương đương tiền	112		145.000.000.000	105.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		298.452.523.996	245.791.588.934
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	218.091.191.869	164.688.323.284
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		29.821.900.551	91.362.308.641
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	60.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.918.227.494	1.119.752.927
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6	(11.378.795.918)	(11.378.795.918)
Hàng tồn kho	140		818.310.183.411	703.877.483.296
Hàng tồn kho	141	8	818.310.183.411	703.877.483.296
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.145.994.861	17.099.817.736
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.232.360.350	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	1.913.634.511	17.099.817.736
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		104.673.780.527	100.013.028.852
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		48.460.469.244	41.741.749.898
Tài sản cố định hữu hình	221	9	48.460.469.244	41.741.749.898
- Nguyên giá	222		111.153.893.351	95.312.241.721
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(62.693.424.107)	(53.570.491.823)
Bất động sản đầu tư	230	10	35.314.146.390	41.477.552.378
- Nguyên giá	231		84.214.110.999	84.214.110.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(48.899.964.609)	(42.736.558.621)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	-	735.525.729
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	12.951.432.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(12.215.906.271)
Tài sản dài hạn khác	260		20.899.164.893	16.058.200.847
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	20.899.164.893	16.058.200.847
TỔNG TÀI SẢN	270		1.441.585.742.284	1.267.043.538.252

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.146.201.609.217	991.591.040.254
Nợ ngắn hạn	310		1.012.276.682.082	854.424.100.227
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	291.103.513.527	181.068.986.177
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		514.398.170.461	527.008.728.264
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	1.492.523.265	1.106.898.926
Phải trả người lao động	314		67.186.255.237	67.186.464.678
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	55.907.891.983	31.435.804.324
Phải trả ngắn hạn khác	319	15	55.395.439.742	25.472.022.937
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	8.130.000.000	7.940.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.662.887.867	13.205.194.921
Nợ dài hạn	330		133.924.927.135	137.166.940.027
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	74.418.092.299	85.930.782.955
Phải trả dài hạn khác	337	15	5.002.064.600	11.143.972.564
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	-	1.500.000.000
Dự phòng phải trả dài hạn	342	18	54.504.770.236	38.592.184.508
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		295.384.133.067	275.452.497.998
Vốn chủ sở hữu	410	19	295.384.133.067	275.452.497.998
Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		18.350.075.000	18.350.075.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		27.958.157.795	27.958.157.795
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		169.075.900.272	149.144.265.203
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		124.660.374.415	81.998.948.986
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		44.415.525.857	67.145.316.217
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.441.585.742.284	1.267.043.538.252

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018

Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Phạm Minh Đức

Trần Thị Hoa

Ngô Kim Dung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.041.300.118.816	1.163.356.189.315
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		50.357.460	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	1.041.249.761.356	1.163.356.189.315
Giá vốn hàng bán	11	21	974.048.440.094	1.053.756.821.575
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		67.201.321.262	109.599.367.740
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	22.299.493.524	7.547.347.297
Chi phí tài chính	22	23	541.988.890	782.399.601
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		533.867.783	630.300.461
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		57.532.348.806	48.232.002.792
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.426.477.090	68.132.312.644
Thu nhập khác	31	24	35.649.454.699	15.987.518.436
Chi phí khác	32		974.190.793	223.535
Lợi nhuận khác	40		34.675.263.906	15.987.294.901
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.101.740.996	84.119.607.545
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	13.686.215.139	16.974.291.328
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		52.415.525.857	67.145.316.217
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	6.552	7.323

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018



Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	66.101.740.996	84.119.607.545
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	15.695.443.460	12.384.797.349
Các khoản dự phòng	03	3.696.679.457	22.754.679.321
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(498.524)	149.864.607
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(10.083.088.729)	(7.653.648.841)
Chi phí lãi vay	06	533.867.783	630.300.461
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	75.944.144.443	112.385.600.442
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	22.524.749.639	(148.457.383.236)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(114.432.700.115)	(49.709.488.335)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	128.109.862.373	190.959.861.945
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(6.073.324.396)	1.221.460.700
Tiền lãi vay đã trả	14	(606.959.450)	(1.011.008.127)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.196.213.589)	(35.483.326.530)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.099.745.000)	(2.949.494.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	97.169.813.905	66.956.222.659
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.942.456.818)	(28.011.666.534)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	328.181.818
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(60.000.000.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.646.817.594	7.357.386.467
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(59.295.639.224)	(20.326.098.249)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	146.200.000.000	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	(147.510.000.000)	(4.000.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(19.823.033.150)	(26.414.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(21.133.033.150)	(30.414.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	16.741.141.531	16.215.324.410
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	200.261.619.434	184.196.159.631
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	498.524	(149.864.607)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	217.003.259.489	200.261.619.434

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2018



Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước - Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo Quyết định số 205/QĐ-BXD ngày 31/10/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Hiện nay, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105077 lần đầu ngày 09/02/2006 (đăng ký thay đổi lần 9 ngày 30/01/2018) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: số 381 Đội Cấn, Phường Liễu Giai, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng chẵn).

Công ty có các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

- Xí nghiệp xây dựng số 2
- Xí nghiệp xây dựng số 4
- Xí nghiệp xây dựng số 5
- Xí nghiệp xây dựng số 7
- Xí nghiệp xây dựng số 8
- Xí nghiệp xây dựng số 18

Tổng số nhân viên của Công ty ngày 31/12/2017 là 415 người.

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Đầu tư, kinh doanh du lịch; Du lịch sinh thái, khách sạn và lữ hành (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Tư vấn xây dựng các dự án nhà ở đô thị, khu công nghiệp và các công trình xây dựng dân dụng;
- Phá dỡ các công trình kiến trúc, giải toả mặt bằng xây dựng;
- Lắp đặt các thiết bị cơ điện, điện lạnh, trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, phụ kiện kim loại cho xây dựng, gạch Ceramic, gạch xây;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ lợi, bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp.
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH (TIẾP)

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2017 là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2017 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2017 nhưng chưa được Bên A nghiệm thu chấp nhận thanh toán (x) đơn giá dự thầu chia (:) cho (1+ thuế suất thuế GTGT + lợi nhuận kế hoạch ước tính).

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị của toà nhà văn phòng cho thuê tại số 381 Đội Cấn và số 249A Thụy Khuê.

Khấu hao Bất động sản đầu tư toà nhà cho thuê được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng, trên thời gian hữu dụng ước tính trong 15 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Các khoản chi phí trả trước dài hạn là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ thi công là giàn giáo, cốp pha, máy thi công, các công cụ thi công khác; thiết bị văn phòng; chi phí thương hiệu và lợi thế thương mại. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính chi tiết như sau:

	Thời gian sử dụng (năm)
Giàn giáo, cốp pha	02 - 3,5
Công cụ, dụng cụ thi công	02
Thiết bị văn phòng	02

3.9 DỰ PHÒNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

Công ty thực hiện trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình xây lắp đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, đồng thời căn cứ theo biên bản họp Hội đồng Quản trị về mức trích cụ thể cho từng công trình. Trong năm 2017, tỷ lệ trích lập dự phòng bảo hành trên tổng giá trị quyết toán (đã gồm thuế GTGT) là 3 - 5% đối với các công trình đã hoàn thành và bàn giao.

3.10 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu xây lắp: Đối với các công trình đã nghiệm thu hoàn thành theo từng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, doanh thu được ghi nhận trên cơ sở xác nhận khối lượng hoàn thành, quyết toán giá trị A - B có xác nhận của chủ đầu tư. Giá vốn được ghi nhận theo từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành nghiệm thu trong kỳ và được xác định như sau:

Giá vốn công trình trong năm = Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ + Chi phí phát sinh trong kỳ - Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ.

Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ = Khối lượng từng hạng mục đã thực hiện nhưng chưa nghiệm thu nhân (x) đơn giá dự thầu, đơn giá chào thầu hoặc đơn giá dự toán (chưa bao gồm thuế GTGT và lợi nhuận ước tính)

- Doanh thu kinh doanh bất động sản: là doanh thu liên quan đến các căn hộ tại dự án 379 Đội Cấn. Doanh thu được ghi nhận khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và thực hiện xây dựng bất động sản theo thiết kế của dự án.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Trong năm Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng tại các địa điểm 147 Đốc Ngữ, 249 Thụy Khuê và 381 Đội Cấn cùng một số dịch vụ khác.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế, chi tiết cho từng công trình, hạng mục công trình và ước tính đúng kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

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

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

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

3.12 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

3.13 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

3.14 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	781.208.395	1.778.480.655
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.222.051.094	93.483.138.779
Các khoản tương đương tiền	145.000.000.000	105.000.000.000
	217.003.259.489	200.261.619.434

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	-	-	12.951.432.000	(12.215.906.271)
	-	-	12.951.432.000	(12.215.906.271)
	-	-	12.951.432.000	(12.215.906.271)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

+ Công ty Madarine Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	218.091.191.869	11.378.795.918	164.688.323.284	11.378.795.918
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	18.277.434.370	8.608.267.080	28.242.597.774	8.608.267.080
- Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	15.383.716.616	-	-	-
- Công ty CP DDT và SX Thái Dương	5.736.873.279	-	-	-
- Ban QLDA ĐTXD Nhà Quốc hội & Hội trường BĐ mới	8.272.993.163	-	-	-
- Công ty CP TĐ ĐT XD & DL Bảo Sơn	31.637.492.094	-	12.565.947.000	-
- Ban QLDA Quận Thanh Xuân	7.651.494.149	-	62.393.149	-
- Ban QLDA các CT của TW	-	-	6.818.960.000	-
- Công ty TNHH 19-12 Bắc Hà	34.456.992.662	-	27.383.425.486	-
- TTĐT bệnh nghề nghiệp, KCB CLC (TKV)	8.946.893.413	-	8.946.893.413	-
- Công ty TNHH Thăng Long	4.217.680.868	-	5.797.680.868	-
- Trung tâm điều dưỡng - Bộ Tài nguyên MT	-	-	8.632.558.000	-
- Công ty CP HUD3	3.215.524.830	-	90.018.250	-
- Công ty CP ĐT KT Nhà Ga Quốc Tế Đà Nẵng	37.787.684.619	-	-	-
- Công ty TNHH MTV thoát nước Hà Nội	5.051.495.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	37.454.916.806	2.770.528.838	66.147.849.344	2.770.528.838
Phải thu khách hàng là bên liên quan	18.277.434.370	8.608.267.080	28.242.597.774	8.608.267.080
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP	18.277.434.370	8.608.267.080	28.242.597.774	8.608.267.080

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về cho vay	60.000.000.000	-	-	-
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	60.000.000.000	-	-	-
Phải thu ngắn hạn	1.918.227.494	-	1.119.752.927	-
- Phải thu thuế TNCN	238.100.037	-	314.218.201	-
- Lãi dự thu	1.142.089.802	-	482.666.667	-
- Phải thu khác	512.490.256	-	297.304.022	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	24.500.000	-	24.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.047.399	-	1.064.037	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	161.628.850	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	817.980.571.771	-	703.877.483.296	-
Hàng hóa	167.982.790	-	-	-
	818.310.183.411	-	703.877.483.296	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH
Số 381 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2017	29.078.525.328	51.531.236.043	14.240.742.482	461.737.868	95.312.241.721
- Mua trong năm	-	3.488.000.000	2.331.775.000	122.681.818	5.942.456.818
- Giảm khác	(409.105.188)	-	-	-	(409.105.188)
- Nhận TS từ vốn góp liên doanh	10.308.300.000	-	-	-	10.308.300.000
31/12/2017	<u>38.977.720.140</u>	<u>55.019.236.043</u>	<u>16.572.517.482</u>	<u>584.419.686</u>	<u>111.153.893.351</u>
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2017	5.498.442.529	40.593.278.001	7.017.033.425	461.737.868	53.570.491.823
- Khấu hao trong năm	3.275.361.497	4.581.554.946	1.667.858.403	7.262.626	9.532.037.472
- Giảm khác	(409.105.188)	-	-	-	(409.105.188)
31/12/2017	<u>8.364.698.838</u>	<u>45.174.832.947</u>	<u>8.684.891.828</u>	<u>469.000.494</u>	<u>62.693.424.107</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2017	23.580.082.799	10.937.958.042	7.223.709.057	-	41.741.749.898
31/12/2017	<u>30.613.021.302</u>	<u>9.844.403.096</u>	<u>7.887.625.654</u>	<u>115.419.192</u>	<u>48.460.469.244</u>

Tại thời điểm 31/12/2017:

- Nguyên giá TSCĐ tại ngày 31/12/2017 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 39.921.243.723 đồng.
- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2017 của TSCĐ dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.719.982.605 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà	84.214.110.999	-	-	84.214.110.999
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
- Nhà	42.736.558.621	6.163.405.988	-	48.899.964.609
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà	41.477.552.378	-	-	35.314.146.390

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2017 của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 35.314.146.390 đồng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngắn hạn	1.232.360.350	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.232.360.350	-
Dài hạn	20.899.164.893	16.058.200.847
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	15.167.585.943	10.152.937.687
- Tiền thuê đất khu Công nghiệp Quang Minh	5.731.578.950	5.905.263.160
	<u>22.131.525.243</u>	<u>16.058.200.847</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	291.103.513.527	291.103.513.527	181.068.986.177	181.068.986.177
- Đội CTXD số 16	8.793.177.684	8.793.177.684	5.818.212.093	5.818.212.093
- Đội XD số 4	3.045.290.416	3.045.290.416	13.685.816.056	13.685.816.056
- Xí nghiệp XD số 12 (Đội CTXD số 5)	26.250.514.875	26.250.514.875	14.087.951.006	14.087.951.006
- Đội CTXD số 6	6.810.352.328	6.810.352.328	21.155.894.219	21.155.894.219
- Xí nghiệp XD số 17 (Đội CTXD số 8)	19.129.066.233	19.129.066.233	20.337.645.311	20.337.645.311
- Đội CTXD số 9	6.733.285.746	6.733.285.746	676.262.322	676.262.322
- Xí nghiệp XD số 6	39.277.965.428	39.277.965.428	17.765.512.987	17.765.512.987
- Xí nghiệp XD & PT nhà	6.264.994.588	6.264.994.588	1.818.188.526	1.818.188.526
- Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh VLXD An Phúc	6.578.021.000	6.578.021.000	-	-
- Doanh nghiệp Tư nhân Song Thủy	37.928.984.336	37.928.984.336	16.703.293.728	16.703.293.728
- Công ty TNHH Tâm Phát	4.419.477.370	4.419.477.370	4.419.477.370	4.419.477.370
- XN Trung Đô Nam Giang - Công ty CP Trung Đô	13.155.847.600	13.155.847.600	5.124.804.600	5.124.804.600
- Ông Nguyễn Trung Thành	1.168.932.697	1.168.932.697	6.317.087.989	6.317.087.989
- Doanh nghiệp Tư nhân Vinh Thành	25.962.529.100	25.962.529.100	6.219.685.000	6.219.685.000
- Công ty CP Xây lắp và Thương mại	20.215.585.854	20.215.585.854	14.478.120.160	14.478.120.160
- Các khoản phải trả người bán khác	65.369.488.272	65.369.488.272	32.461.034.810	32.461.034.810
	291.103.513.527	291.103.513.527	181.068.986.177	181.068.986.177

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	13.661.101.420	13.661.101.420	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.303.383.791	1.196.213.589	107.170.202
- Thuế thu nhập cá nhân	507.204.875	1.544.751.062	1.266.296.925	785.659.012
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	599.694.051	3.639.698.152	3.639.698.152	599.694.051
- Các loại thuế khác	-	20.000.000	20.000.000	-
	1.106.898.926	20.168.934.425	19.783.310.086	1.492.523.265
	01/01/2017	Số được khấu trừ trong năm	Đã nộp	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế GTGT	270.788.465	-	1.392.861.712	1.663.650.177
- Thuế TNDN (*)	16.829.029.271	20.579.044.937	4.000.000.000	249.984.334
	17.099.817.736	20.579.044.937	5.392.861.712	1.913.634.511

(*) Điều chuyển tiền nộp thuế TNDN cho thuế GTGT với số tiền là 8 tỷ đồng theo Giấy đề nghị điều chuyển thu ngân sách nhà nước ngày 24/03/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	55.907.891.983	31.435.804.324
- Trích trước chi phí vào các công trình	-	31.435.804.324
+ Nâng cao khả năng điều tiết của C cụm công trình Yên Sở	717.267.423	-
+ Nhà ga T2 Sân bay QT Đà Nẵng	46.897.949.875	-
+ Công trình Cục xuất nhập cảnh	5.116.958.028	-
+ Tổ hợp TMVP căn hộ CC Mỹ Đình Plaza 2	1.961.513.898	-
+ Sửa chữa nhà máy in số - Nhà máy in tiền	896.540.000	-
+ Chi phí công trình 143 Đốc Ngữ	-	317.662.759
+ Công trình nhà máy Uli Thái Bình	-	15.511.815.383
+ Công trình Cải tạo trụ sở Tài nguyên đất	-	4.045.805.466
+ Công trình Bệnh viện Bạch Mai	-	3.511.768.066
+ Cải tạo trụ sở BIDV - Chi nhánh Điện Biên	-	793.352.567
+ Cải tạo trụ sở Ban đối ngoại TW	-	2.598.020.000
+ Công trình Trung tâm điều dưỡng Thanh Hóa	-	676.620.000
+ Công trình XD và CCLĐTB A2 Kim Giang	-	1.296.659.091
+ Ban quản lý Đầu tư và Kinh doanh tòa nhà EVN	-	2.684.100.992
- Chi phí phải trả khác	317.662.759	-
Dài hạn	-	-

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	55.395.439.742	25.472.022.937
- Kinh phí công đoàn	4.045.927.700	4.396.254.687
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	51.349.512.042	21.075.768.250
+ Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	4.372.996.116	7.519.797.515
+ BQL 143 Đốc Ngữ	3.544.932.236	4.053.473.602
+ BQL 379 Đội Cấn	5.477.403.835	3.172.150.761
+ Ban quản lý 249 Thụy Khuê	178.244.745	463.541.802
+ Nhận ký cược, ký quỹ (*)	25.343.100.000	-
+ Các khoản khác	12.432.835.110	5.866.804.570
Dài hạn	5.002.064.600	11.143.972.564
- Công ty liên doanh khách sạn Vườn Bắc Thủ Đô	-	11.143.972.564
+ Tổng Công ty XD Hà Nội (**)	5.002.064.600	-
	60.397.504.342	36.615.995.501

(*) Nhận tiền đặt cọc tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần khách sạn vườn Thủ đô.

(**) Là khoản phải trả Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP theo Quyết định số 345/QĐ - BXD ngày 05/03/2007 của Bộ Xây dựng về giá trị phần vốn nhà nước tại Doanh nghiệp ở thời điểm bàn giao từ Doanh nghiệp nhà nước: Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh thuộc Tổng Công ty xây dựng Hà Nội sang Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	8.130.000.000	8.130.000.000	146.200.000.000	7.940.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch	-	-	145.000.000.000	-
- Vay ngắn hạn VND: Đối tượng khác	8.130.000.000	8.130.000.000	1.200.000.000	7.940.000.000
Vay dài hạn	-	-	-	1.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế (2)	-	-	-	1.500.000.000
	8.130.000.000	8.130.000.000	146.200.000.000	9.440.000.000

(1) Vay đối tượng khác là vay của cán bộ công nhân viên với lãi suất vay từ 6,0% - 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Dài hạn	74.418.092.299	85.930.782.955
- Doanh thu cho thuê Văn phòng	2.089.899.735	883.659.392
+ Cho thuê Văn phòng 147 Đốc Ngừ	70.881.691	54.873.000
+ Cho thuê Văn phòng 249 Thụy Khuê	1.105.887.756	405.362.438
+ Cho thuê Văn phòng 381 Đội Cấn	871.501.500	415.545.166
+ Thuê đặt biển quảng cáo	41.628.788	7.878.788
- Doanh thu xây lắp (*)	72.328.192.564	85.047.123.563
+ Công ty TNHH may mặc MAKALOT Việt Nam	68.328.271.200	68.328.271.200
+ Sửa chữa KS Pan Pacific	2.386.150.091	-
+ Công trình tòa nhà 109-111 Hàng Gai	-	826.404.546
+ Chung cư Xuân Đình	1.613.771.273	-
+ Công trình Trung tâm TM Hồ Gươm Plaza	-	15.892.447.817
+ Trung tâm DV-TM và Văn phòng Công trình M - 131 Nguyễn Phong Sắc	-	-
	74.418.092.299	85.930.782.955

(*) Là phần giá trị các Công trình đã xuất trước hóa đơn tuy nhiên chưa đủ điều kiện ghi nhận Doanh thu do chưa hoàn thành, nghiệm thu và quyết toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	54.504.770.236	38.592.184.508
- Sửa chữa KV đặt máy in số - NMIT TW	109.956.650	-
- Sửa chữa KV đặt máy in phủ - NMIT TW	131.591.950	-
- Phòng GD BIDV CN Ngọc Khánh	84.130.705	-
- Trụ sở KB Hoàn Kiếm	1.089.943.725	-
- Showroom Caesar tại HN	236.661.820	-
- Nhà ga T2 cảng hàng không Đà Nẵng (Móng)	1.062.946.588	-
- Nhà ga T2 cảng hàng không Đà Nẵng (Thân)	7.362.016.999	-
- Mỹ Đình Plaza 2	3.523.488.930	-
- Học viện ngoại giao	2.099.164.150	-
- Nâng cao k/năng điều tiết cửa C cụm CT Yên Sở	527.285.000	-
- XD tường rào khu Nam Sơn	34.284.400	-
- 25 căn biệt thự Cinputra	333.843.218	-
- TT điều dưỡng và PHCN Bộ TNMT tại Sầm Sơn	2.143.159.500	-
- Trường quay VTV	15.281.640	-
- Nhà N01-T8 NGĐ	1.437.268.100	-
- Tòa nhà Công ty Richy Land	1.048.371.400	-
- Tòa nhà 219 Trung Kính (Phần móng)	3.582.404.875	-
- Tòa nhà 219 Trung Kính (Phần thân)	3.642.978.418	-
- TT TM Nguyễn Phong Sắc	1.187.989.600	-
- Ký túc xá Thái Nguyên 2	-	3.157.350.000
- Nhà xưởng Thái Nguyên 2	-	1.706.250.000
- Công trình 143 Đốc Ngữ	9.453.618.968	9.453.618.968
- Công trình 379 Đội Cấn	13.769.360.346	11.561.120.439
- Trung tâm tiếp vận Thăng Long	1.629.023.254	1.629.023.254
- Nhà máy dệt nhuộm Nam Định	-	2.217.585.600
- Cải tạo VP Ban đối ngoại TW	-	1.710.675.700
- Tòa nhà CCIC Yên Hòa	-	871.257.400
- Tòa nhà Yên Hòa	-	2.009.884.043
- Công trình Trần Hưng Đạo	-	461.733.750
- Tòa nhà M4C, 4D Hải Phòng	-	2.635.193.550
- Nhà 9 tầng Hoàng Cầu	-	1.178.491.804

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
01/01/2016	80.000.000.000	18.350.075.000	27.958.157.795	119.917.205.065	246.225.437.860	-	-	-	67.145.316.217
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận năm 2015	-	-	-	-	-	-	-	-	(37.918.256.079)
31/12/2016	80.000.000.000	18.350.075.000	27.958.157.795	149.144.265.203	275.452.497.998	-	-	-	67.145.316.217
01/01/2017	80.000.000.000	18.350.075.000	27.958.157.795	149.144.265.203	275.452.497.998	-	-	-	67.145.316.217
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	52.415.525.857
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.557.437.946)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	73.547.158
31/12/2017	80.000.000.000	18.350.075.000	27.958.157.795	169.075.900.272	295.384.133.067	-	-	-	73.547.158

(*) Theo Nghị quyết số 01/CT - HĐQT ngày 12/06/2017 của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, Nghị quyết số 20/QĐ - HĐQT ngày 20/11/2017 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
- Vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội-CTCP	31.463.000.000	31.463.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	48.537.000.000	48.537.000.000
	80.000.000.000	80.000.000.000

19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

19.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2017 CP	01/01/2017 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.000.000	8.000.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

19.4 CÁC QUỸ

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	27.958.157.795	27.958.157.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu	1.041.249.761.356	1.163.356.189.315
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	101.850.449.354	177.285.774.611
- Doanh thu hoạt động xây lắp	895.393.556.264	963.054.444.909
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	44.005.755.738	23.015.969.795
Doanh thu với các bên liên quan	69.796.007.272	47.290.488.045
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	69.796.007.272	47.290.488.045
+ Trụ sở Cục Viễn thông	53.418.692.727	-
+ Nhà ở công vụ và thương mại N04A	12.720.082.727	-
+ Nhà N01-T8 ĐNG	3.657.231.818	22.474.915.455
+ Trụ sở Kho bạc Ba Đình	-	(78.290.938)
+ Đại học Thủy Lợi - Hưng Yên	-	24.893.863.528

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	50.791.463.821	97.877.586.152
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	891.136.794.234	939.441.562.193
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32.120.182.039	16.437.673.230
	974.048.440.094	1.053.756.821.575

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Lãi do góp vốn liên doanh (*)	2.776.848.000	-
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.306.240.729	7.325.467.023
- Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	12.215.906.271	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	221.880.274
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	498.524	-
	22.299.493.524	7.547.347.297

(*) Là số tiền nhận được từ tiền thuê đất và khấu hao tài sản cố định nhận từ bên liên doanh Công ty Treasure Resources Ltd trừ đi phần phải trả cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP là 5.002.064.600 đồng được Thuyết minh chi tiết tại thuyết minh số 15.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Chi phí lãi vay	533.867.783	630.300.461
- Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	8.121.107	2.234.533
- Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	149.864.607
	541.988.890	782.399.601

24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	291.818.182
- Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương	17.601.605.852	14.737.237.788
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	17.551.955.101	-
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	858.889.718
- Thu nhập khác	495.893.746	99.572.748
	35.649.454.699	15.987.518.436

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	66.101.740.996	84.119.607.545
Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.137.584.293	751.849.093
- Khấu hao TSCĐ vượt khung	751.299.201	601.931.152
- Các khoản chi phí (phạt)	110.285.092	53.334
- Tiền lương và phụ cấp HĐQT	276.000.000	-
- Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	149.864.607
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	498.524	-
-Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	498.524	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	67.238.826.765	84.871.456.638
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh	13.447.765.353	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% thu tiền theo tiến độ năm 2017	1.372.745.296	-
Thuế TNDN đã tạm nộp 1% của HĐKD bất động sản	1.134.295.510	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.686.215.139	16.974.291.328

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	52.415.525.857	67.145.316.217
Các khoản điều chỉnh giảm	-	8.557.437.946
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	8.557.437.946
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	52.415.525.857	58.587.878.271
Số bình quân giá quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	6.552	7.323

(*) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban điều hành từ lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 12/06/2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ đã trình bày tại Bảng cân đối kế toán, phần vốn thuộc sở hữu của cổ đông Công ty bao gồm vốn góp, quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu được trình bày tại Thuyết minh số 3.15.

Các loại công cụ tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	217.003.259.489	200.261.619.434
Phải thu khách hàng và phải thu khác	268.630.623.445	154.429.280.293
Cộng	485.633.882.934	354.690.899.727
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	8.130.000.000	9.440.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	347.455.090.169	202.144.754.427
Chi phí phải trả	55.907.891.983	31.435.804.324
Cộng	411.492.982.152	243.020.558.751
Trạng thái ròng	74.140.900.782	111.670.340.976

Tại ngày 31/12/2017 Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính do Thông tư 210 cũng như các qui định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc này. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc 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 công cụ tài chính bao gồm cả giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và vận hành các chính sách nhằm kiểm soát rủi ro (phát hiện, ngăn ngừa và hạn chế ảnh hưởng của các rủi ro).

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá, lãi suất, giá hàng hóa và rủi ro về giá khác như giá cổ phần. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty đã thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty chưa thực hiện biện pháp đảm bảo rủi ro do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro trọng yếu về lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn với lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này được Công ty quản lý bằng cách duy trì một tỷ lệ hợp lý giữa các khoản vay với lãi suất cố định và các khoản vay với lãi suất thả nổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch kinh doanh và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty không chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn do không phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các khoản nợ phải trả tài chính theo thời hạn thanh toán. Số liệu trình bày trên cơ sở dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính theo ngày sớm nhất mà tập đoàn phải trả, bao gồm các khoản gốc và tiền lãi (nếu có).

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2017			
Vay và nợ	8.130.000.000	-	8.130.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	342.453.025.569	5.002.064.600	347.455.090.169
Chi phí phải trả	55.907.891.983	-	55.907.891.983
Cộng	406.490.917.552	5.002.064.600	411.492.982.152
01/01/2017			
Vay và nợ	7.940.000.000	1.500.000.000	9.440.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	202.144.754.427	-	202.144.754.427
Chi phí phải trả	31.435.804.324	-	31.435.804.324
Cộng	241.520.558.751	1.500.000.000	243.020.558.751

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng VND
31/12/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	217.003.259.489	-	217.003.259.489
Phải thu khách hàng và phải thu khác	268.630.623.445	-	268.630.623.445
Cộng	485.633.882.934	-	485.633.882.934
01/01/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	200.261.619.434	-	200.261.619.434
Phải thu khách hàng và phải thu khác	154.429.280.293	-	154.429.280.293
Cộng	354.690.899.727	-	354.690.899.727

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

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty quản lý rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác. Các khoản tiền gửi ngân hàng được quản lý tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Đối với các khoản phải thu, Ban Giám đốc thiết lập chính sách tín dụng cụ thể thông qua việc phân tích tín nhiệm với các khách hàng để xác định các điều khoản thanh toán trong hợp đồng. Bên cạnh đó, các khoản phải thu của Công ty chiếm tỷ trọng lớn là số dư với các bên liên quan, giá trị rủi ro tối đa là giá trị trình bày trên Báo cáo tài chính. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng là thấp.

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2017	01/01/2017
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	317.555.843	317.555.843
Ngoại tệ các loại: + USD	56.103,00	1.450.197,80

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 như sau:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
I	Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Nhà đầu tư

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu bán hàng	69.796.007.272	47.290.488.045
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	69.796.007.272	47.290.488.045
Lãi cho vay	237.534.247	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	237.534.247	-
	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	2.161.790.799	1.633.106.826
- Lương và phụ cấp	2.161.790.799	1.633.106.826
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng	18.277.434.370	28.242.597.774
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP	18.277.434.370	28.242.597.774
Các khoản người mua trả tiền trước	36.877.970.124	33.390.001.100
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP	36.877.970.124	33.390.001.100
- Đại học Thủy lợi Hưng Yên	3.893.080.374	-
- Trụ sở Cục Viễn Thông	32.984.889.750	32.915.800.000
- Dự án N01 - T8 Ngoại giao đoàn	-	474.201.100
Phải trả, phải nộp khác	9.375.060.716	7.519.797.515
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP	9.375.060.716	7.519.797.515
Phải thu về cho vay	60.237.534.247	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP (gốc)	60.000.000.000	-
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội -CTCP (lãi phải thu cho vay)	237.534.247	-

30. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Công ty có các hợp đồng thuê đất dài hạn chi tiết như sau:

- Hợp đồng số 109-08/HĐTĐTN ngày 25/04/2008 và phụ lục số 78/PLHĐTĐ ngày 10/02/2015: Thuê 3.641m² đất tại số 381 Đội Cấn, phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội để xây dựng văn phòng. Đơn giá thuê đất được áp dụng từ ngày 01/01/2013 và ổn định 05 năm kể từ ngày 13/03/2013.
- Hợp đồng số 252/HĐTD-STNMT-PC ngày 20/04/2016: Thuê 646 m² đất tại số 147 phố Đốc Ngữ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm việc và thương mại, dịch vụ. Thời gian thuê đất hàng năm kể từ ngày 14/09/2015. Đơn giá thuê đất được áp dụng ổn định 5 năm kể từ ngày 14/09/2015 đến hết ngày 13/09/2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán.



Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung