

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 5
Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán:	
Bảng cân đối kế toán	8 - 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13
Thuyết minh Báo cáo tài chính	14 - 45



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (“Công ty”) tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập 10/1991. Đến tháng 10/2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 14 ngày 01/03/2016.

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

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

Trụ sở chính của Công ty tại: 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:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY
Địa chỉ: Số 7, Phố Trần Phú, Quận Hà Đông, Hà Nội

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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp 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 2018
PM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc


Đào Văn Chiến



Số : 176 /BCKT-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây*

Kính gửi:

Quý Cổ đông

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chúng tôi, công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được lập ngày 31 tháng 03 năm 2018 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 31/12/2017 được trình bày từ trang 08 đến trang 45 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 2017, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Lê Phương Anh

Số Giấy CN ĐKHN

Kiểm toán : 0739-2018-133-1

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khánh Vân

Số Giấy CN ĐKHN

Kiểm toán : 0371-2018-133-1



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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		94.997.122.820	134.171.546.308
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	3.376.105.114	2.545.247.573
1. Tiền	111		3.376.105.114	2.545.247.573
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		73.621.591.058	127.665.060.174
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	14.642.878.896	29.546.425.296
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	55.454.471.475	93.278.896.835
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		12.690.900	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	3.684.213.252	4.839.738.043
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(172.663.466)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	17.984.543.478	3.710.637.327
1. Hàng tồn kho	141		17.984.543.478	3.710.637.327
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.883.170	250.601.234
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	237.115.706
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	14.883.170	13.485.528
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		301.995.486.592	335.767.650.864
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		54.597.188.612	54.699.974.677
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	54.597.188.612	54.699.974.677
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-



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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		7.174.419.867	1.243.060.680
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	7.018.605.269	1.243.060.680
- Nguyên giá	222		8.006.396.000	1.590.778.182
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(987.790.731)	(347.717.502)
2. Tài sản cố định vô hình	227		155.814.598	-
- Nguyên giá	228		167.460.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(11.645.402)	-
III. Bất động sản đầu tư	230		42.602.053.778	43.732.152.914
- Nguyên giá	231	V.07	45.137.835.734	45.137.835.734
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(2.535.781.956)	(1.405.682.820)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.08	160.170.487.944	200.371.678.794
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		104.435.392.845	104.435.392.845
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		55.735.095.099	95.936.285.949
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		35.000.000.000	30.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.09	35.000.000.000	30.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.451.336.392	5.720.783.799
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	2.451.336.392	5.720.783.799
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		396.992.609.412	469.939.197.172

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

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		173.346.867.091	248.864.747.103
I. Nợ ngắn hạn	310		144.975.680.044	69.149.483.545
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	46.028.302.658	29.371.120.197
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	22.676.567.165	1.841.350.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	3.240.963.138	16.569.388.965
4. Phải trả người lao động	314		533.321.596	642.722.983
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	104.423.171	16.916.056.527
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	17.336.206.791	472.572.589
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	55.055.410.525	3.335.786.337
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		485.000	485.000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		28.371.187.047	179.715.263.558
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.12	18.462.165.528	93.628.072.478
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	212.530.909	287.530.909
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	9.696.490.610	85.799.660.171
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		223.645.742.321	221.074.450.069
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	223.645.742.321	221.074.450.069
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		89.952.229	89.952.229
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.265.468	21.265.468
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.534.524.624	20.963.232.372
- LNST chưa PP LK đến cuối kỳ trước	421a		20.963.232.372	8.088.542.814
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.571.292.252	12.874.689.558
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		396.992.609.412	469.939.197.172

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu


 Vũ Thị Thanh Bình

Q. Kế toán trưởng


 Nguyễn Ngọc Hải

Tổng Giám đốc




 Đào Văn Chiến

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	126.480.028.507	291.243.760.693
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	126.480.028.507	291.243.760.693
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	99.097.273.804	256.458.778.460
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		27.382.754.703	34.784.982.233
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.906.636	3.006.827
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.043.154.691	1.487.347.370
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.043.154.691	1.471.122.370
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	4.621.453.877	10.067.343.947
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	8.291.635.913	6.226.813.330
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		3.428.416.858	17.006.484.413
11. Thu nhập khác	31	VI.7	407.324.923	227.409.108
12. Chi phí khác	32	VI.8	433.899.866	1.140.097.523
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(26.574.943)	(912.688.415)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.401.841.915	16.093.795.998
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	830.549.663	3.219.106.440
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.571.292.252	12.874.689.558
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	128,56	679,56

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu


 Vũ Thị Thanh Bình

Q. Kế toán trưởng


 Nguyễn Ngọc Hải

Phòng Giám đốc




 Đào Văn Chiến

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2017	Năm 2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế		3.401.841.915	16.093.795.998
2. Điều chỉnh cho các khoản	01	12.984.083.886	3.024.765.695
+ Khấu hao tài sản cố định	02	1.770.172.365	1.556.650.152
+ Các khoản dự phòng	03	172.663.466	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.906.636)	(3.006.827)
+ Chi phí lãi vay	06	11.043.154.691	1.471.122.370
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	16.385.925.800	19.118.561.693
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	54.294.781.036	(78.287.458.583)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(14.273.906.151)	5.475.454.361
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(46.894.989.822)	54.775.625.523
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	3.269.447.407	9.928.723.597
- Tiền lãi vay đã trả	13	(11.626.661.228)	(783.192.662)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(4.727.673.797)	(182.805.337)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20	(3.573.076.754)	10.044.908.592
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	33.785.573.032	(82.503.117.027)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24	-	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.906.636	3.006.827
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	28.787.479.668	(82.500.110.200)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	72.621.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	105.965.925.301	104.032.674.296
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(130.349.470.674)	(103.968.609.578)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động TC	40	(24.383.545.373)	72.685.064.718
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	830.857.541	229.863.110
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.545.247.573	2.315.384.463
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3.376.105.114	2.545.247.573

Người lập biểu



Vũ Thị Thanh Bình

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hải

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Đào Văn Chiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây ("Công ty") tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập 10/1991. Đến tháng 10/2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, Công ty có 14 lần thay đổi đăng ký kinh doanh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 14 ngày 01/03/2016.

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

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

Trụ sở chính của Công ty tại: 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.

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

Chúng 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 chúng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

5. Các khoản nợ phải thu

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

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

6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1 - Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2 - Tài sản cố định vô hình

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

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy tính

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

7.3 - Bất động sản đầu tư

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

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

trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thụ thuận từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

7.4 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

8. Chi phí trả trước

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

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

9. Các khoản nợ phải trả

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

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

11. Chi phí đi vay

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

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

12. Chi phí phải trả

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

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

13. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

14. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

15. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

16. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Hợp đồng xây dựng

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

18. Giá vốn hàng bán

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

19. Chi phí tài chính

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

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

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

21. Các bên liên quan

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

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

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

22. Các vấn đề khác

Công ty đã thực hiện phân loại lại một số chỉ tiêu đầu kỳ để phù hợp với quy định hiện hành, cụ thể như sau:

Khoản mục	Số dư 31/12/2016 trước phân loại lại	Số dư 31/12/2016 sau phân loại lại	Chênh lệch
Nợ dài hạn	179.715.263.558	179.715.263.558	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	93.628.072.478	-93.628.072.478
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	93.628.072.478	-	93.628.072.478
Tổng cộng nguồn vốn	469.939.197.172	469.939.197.172	-

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

1. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	2.986.309.264	55.769.028
- Tiền gửi tại ngân hàng	389.795.850	2.489.478.545
Cộng	3.376.105.114	2.545.247.573

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty CP thiết bị công nghệ Nam Sơn	3.859.188.325	-	-	-
Công ty CP Cencon Việt Nam	1.680.418.580	-	-	-
Công ty CP thiết bị công nghệ Nam Sơn	6.008.358.206	-	-	-
Công ty CP đầu tư xây dựng Phúc Hưng	-	-	984.928.000	-
Công ty TNHH thương mại SME	-	-	17.192.776.500	-
Khách hàng mua nhà khác	3.094.913.785	-	11.368.720.796	-
Cộng	14.642.878.896	-	29.546.425.296	-

Số dư các bên liên quan:

	Mối liên hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Bạch Đằng 10	Cùng chủ tịch HĐQT	-	783.645.015
Công ty CP đầu tư xây dựng Phúc Hưng	Đơn vị hợp tác đầu tư/Cùng chủ tịch HĐQT	-	984.928.000
Cộng		-	1.768.573.015

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bạch Đằng 10 (1)	55.454.471.475	-	93.278.896.835	-
Công ty CP XNK Thép hình Miền Bắc	50.212.971.259	-	87.272.153.830	-
Công ty CP XD Khu Nam Hà Nội	674.000.000	-	674.000.000	-
Cửa hàng XD Vân Phi	1.115.803.761	-	-	-
Các khách hàng khác	740.230.000	-	-	-
Cộng	2.711.466.455	-	5.332.743.005	-
Cộng	55.454.471.475	-	93.278.896.835	-

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

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

Giao dịch các bên liên quan:

		Mối liên hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
Công ty CP Bạch Đằng 10	Cùng chủ tịch HĐQT		50.212.971.259	87.272.153.830
Cộng			50.212.971.259	87.272.153.830

4. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	3.684.213.252	-	4.839.738.043	-
- Phải thu bảo hiểm	152.378.556	-	-	-
- Tạm ứng	1.012.901.517	-	1.185.172.225	-
- Phải thu khác	2.518.933.179	-	3.654.565.818	-
b. Dài hạn	54.597.188.612	-	54.699.974.677	-
- Phải thu khác (4.1)	54.597.188.612	-	54.699.974.677	-
Cộng	58.281.401.864	-	59.539.712.720	-

(4.1) Phải thu dài hạn khác bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng (*)	53.787.200.000	53.787.200.000
Thuế TNDN tạm nộp 1% dự án 89 Phùng Hưng	809.988.612	912.774.677
Cộng	54.597.188.612	54.699.974.677

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

Bên Công ty CP Thương mại Hà Tây góp vốn bằng tiền, số tiền là: 53.787.200.000 đồng và chịu trách nhiệm thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án "Khu nhà ở Thương mại và dịch vụ" để có thể thực hiện các công tác triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên Khu đất hợp tác đầu tư và dự án theo tiến độ, chất lượng theo hồ sơ thiết kế thẩm định.

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

Số dư với các bên liên quan:

		Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng	Đồng chủ tịch HĐQT		53.787.200.000	53.787.200.000
Cộng			53.787.200.000	53.787.200.000

5. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
- Công cụ dụng cụ	-	-	-	-
- Chi phí SXKD dở dang	9.177.263.697	-	-	-
- Thành phẩm Bất động sản đầu tư	846.802.539	-	846.802.539	-
- Hàng hóa	7.960.477.242	-	2.863.834.788	-
Cộng	17.984.543.478		3.710.637.327	

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

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	-	492.545.455	1.048.232.727	50.000.000	1.590.778.182
Số tăng trong năm	-	4.255.617.818	2.160.000.000	-	6.415.617.818
- Mua trong năm	-	4.255.617.818	2.160.000.000	-	6.415.617.818
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	4.748.163.273	3.208.232.727	50.000.000	8.006.396.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	134.458.690	202.147.688	11.111.124	347.717.502
Số tăng trong năm	-	566.225.349	65.514.546	8.333.334	640.073.229
- Khấu hao trong năm	-	566.225.349	65.514.546	8.333.334	640.073.229
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	700.684.039	267.662.234	19.444.458	987.790.731
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	-	358.086.765	982.718.181	38.888.876	1.243.060.680
Tại ngày cuối năm	-	4.047.479.234	2.940.570.493	30.555.542	7.018.605.269

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2017 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho khoản vay: 2.940.570.493 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2017: 0 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 0 VND

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

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

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	Khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	41.092.481.530	2.579.034.724	1.466.319.480		45.137.835.734
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	41.092.481.530	2.579.034.724	1.466.319.480	-	45.137.835.734
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.027.312.056	195.080.832	183.289.932		1.405.682.820
Số tăng trong năm	1.027.312.056	36.657.984	66.129.096	-	1.130.099.136
- <i>Khấu hao trong năm</i>	1.027.312.056	36.657.984	66.129.096		1.130.099.136
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.054.624.112	231.738.816	249.419.028	-	2.535.781.956
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	40.065.169.474	2.383.953.892	1.283.029.548	-	43.732.152.914
Tại ngày cuối năm	39.037.857.418	2.347.295.908	1.216.900.452	-	42.602.053.778

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2017 của TSCĐ BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 39.037.857.418 VND

8. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn (1)	104.435.392.845	104.435.392.845
- Dự án Hưng Yên	24.981.799.453	24.981.799.453
+ Chi phí đền bù, GPMB	24.981.799.453	24.981.799.453
- Dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng	79.453.593.392	79.453.593.392
Xây dựng cơ bản dở dang	55.735.095.099	95.936.285.949
- Dự án chung cư 89 Phùng Hưng - Hà Đông - HN (2)	54.965.465.840	95.166.656.690
- 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
Cộng	160.170.487.944	200.371.678.794

(1): Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn:**- Dự án Hưng Yên:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng	Đồng chủ tịch HĐQT	30.000.000.000	30.000.000.000
- CTCP Trà - Dược Linh Dương	Đồng chủ tịch HĐQT	5.000.000.000	-
Cộng		35.000.000.000	30.000.000.000

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn	VND	VND
- Phí bán căn hộ tại 89 Phùng Hưng	2.451.336.392	5.720.783.799
- CCDC phân bổ	-	4.621.453.877
- Chi phí sửa chữa	2.160.601.041	379.258.754
- Chi phí sửa chữa	290.735.351	720.071.168
Cộng	2.451.336.392	5.720.783.799

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn	46.028.302.658	46.028.302.658	29.371.120.197	29.371.120.197
Công ty CP Đông Dược Ninh Bình	21.843.393.050	21.843.393.050	-	-
Công ty TNHH TMDV Thanh Trì Hà Nội	4.686.000.000	4.686.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư TMDV Thanh Vân	3.052.500.000	3.052.500.000	-	-
Guangxi Pingxiang Yinkai import & Export Co.LTD	3.554.921.513	3.554.921.513	2.484.569.895	2.484.569.895
Công ty CP sản xuất & Thương Mại Đức An	-	-	9.291.653.500	9.291.653.500
Công ty TNHH TM & DV CANNY Việt Nam	-	-	-	-
Các khách hàng khác	12.891.488.095	12.891.488.095	17.594.896.802	17.594.896.802
Cộng	46.028.302.658	46.028.302.658	29.371.120.197	29.371.120.197

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

a. Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cp đầu tư XD Phúc Hưng	21.868.253.930	21.868.253.930	-	-
Ban QL số 7 Trần Phú	353.760.417	353.760.417	1.085.893.308	1.085.893.308
Khách hàng khác	454.552.818	454.552.818	755.457.639	755.457.639
Cộng	22.676.567.165	22.676.567.165	1.841.350.947	1.841.350.947

b. Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nộp tiền mua căn hộ	18.462.165.528	-	93.628.072.478	93.628.072.478
Cộng	18.462.165.528	-	93.628.072.478	93.628.072.478

Số dư với bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Công ty Cp đầu tư XD Phúc Hưng	Đồng chủ tịch HĐQT	21.868.253.930	-
Cộng		21.868.253.930	-

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

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

a, Phải trả

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số dư cuối năm
	(a)	(b)	(c)	(e)=(a)+(b)-(c)
Thuế GTGT phải nộp	9.459.612.081	8.241.800.124	17.475.542.252	225.869.953
Thuế TNDN (*)	6.806.211.398	553.239.598	4.727.673.797	2.631.777.199
Thuế thu nhập cá nhân	121.773.931		1.017.500	120.756.431
Thuế tài nguyên	-	768.000		768.000
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	181.791.555	80.000.000		261.791.555
Cộng	16.569.388.965	8.795.807.722	22.204.233.549	3.240.963.138

(*) : Thuế TNDN phải nộp bao gồm:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% theo BB Thuế:	635.464.612
- KC thuế TNDN 1% năm trước vào chi phí	(912.774.677)
- Thuế TNDN phải nộp trong năm	830.549.663
Cộng	553.239.598

Phải thu

Diễn giải	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số dư cuối năm
	(a)	(b)	(c)	(e)=(a)+(b)-(c)
Thuế GTGT phải nộp				
Thuế xuất nhập khẩu	13.485.528	34.732.320	36.129.962	14.883.170
Cộng	13.485.528	34.732.320	36.129.962	14.883.170

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

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	104.423.171	16.916.056.527
- Trích trước chi phí thi công công trình Trần Phú (*)	-	16.228.126.819
- Lãi vay phải trả	104.423.171	687.929.708
b. Dài hạn	-	-
Cộng	104.423.171	16.916.056.527

15. PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	17.336.206.791	472.572.589
- Bảo hiểm xã hội	25.038.478	18.706.200
- Bảo hiểm y tế	-	20.283.750
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	360.000.000	-
- Phải trả, phải nộp khác (*)	16.927.678.313	424.567.639
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	9.015.000
- Dự Có tài khoản tạm ứng	23.490.000	-
b. Dài hạn	212.530.909	287.530.909
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	212.530.909	287.530.909
Cộng	17.548.737.700	760.103.498

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Đào Văn Chiến	4.415.500.000	
- Nguyễn Văn Lâm	1.392.000.000	
- Công ty CP Bạch Đằng 10	2.000.000.000	
- Phí bảo trì	9.120.178.313	
- Phải trả, phải nộp khác		424.567.639
Cộng	16.927.678.313	424.567.639

Phải trả các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Công ty CP Bạch Đằng 10	Cùng Chủ tịch HĐQT	2.000.000.000	
- Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT/Tổng GD	4.415.500.000	
Cộng		6.415.500.000	-

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm				Đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn	9.696.490.610	9.696.490.610	13.513.000.000	89.616.169.561	85.799.660.171	85.799.660.171
- Vay ngân hàng	8.065.490.619	8.065.490.619	12.213.000.000	89.410.233.255	85.262.723.874	85.262.723.874
Ngân hàng Indovina- PGD Thiên Long (1)	8.065.490.619	8.065.490.619		12.873.328.381	20.938.819.000	20.938.819.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông, chi nhánh Hà Nội, PGD Tràng An (4)	-	-	12.213.000.000	76.536.904.874	64.323.904.874	64.323.904.874
Ngân hàng TMCP SEABANK - CN Láng Hạ(2)	384.999.991	384.999.991		151.936.306	536.936.297	536.936.297
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (3)	1.246.000.000	1.246.000.000	1.300.000.000	54.000.000		-
b. Vay ngắn hạn	55.055.410.525	55.055.410.525	92.452.925.301	40.733.301.113	3.335.786.337	3.335.786.337
- Vay ngân hàng	29.157.936.271	29.157.936.271	38.057.936.271	8.900.000.000	-	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông, chi nhánh Hà Nội, PGD Tràng An (4)	20.257.936.271	20.257.936.271	20.257.936.271			-
Ngân hàng BIDV Thăng Long (5)	8.900.000.000	8.900.000.000	17.800.000.000	8.900.000.000		-
- Vay cá nhân	25.897.474.254	25.897.474.254	54.394.989.030	31.833.301.113	3.335.786.337	3.335.786.337
Số cuối năm	64.751.901.135	64.751.901.135	105.965.925.301	130.349.470.674	89.135.446.508	89.135.446.508

(*) Chi tiết hợp đồng vay

(1) 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
- 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(547,4m²), 2B-03(607,4m²), 3A(1091,7m²), 3A(1.091,7m²) tại số 7 Trần Phú, phường Văn Quán, Hà Đông, HN.
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2017: 8.065.490.619 VND.

(2) 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
- 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 31/12/2017: 384.999.991 VND

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

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

- Hạn mức tín dụng: 1.300.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 48 tháng
- Lãi suất cho vay: 8,8%/năm
- Mục đích vay vốn: Mua xe ô tô 7 chỗ TOYOTALAND CRUISER PRADO TX-L
- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành từ vốn vay
- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 1.246.000.000 VND

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

Hợp đồng tín dụng số 0005/2017/HĐTDHM ngày 20/1/2017

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND
- Thời hạn cho vay: 12 tháng
- Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn để thực hiện dự án tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản thế chấp là BĐS tại thửa 682 tờ bản đồ số 07 ở địa chỉ Thôn An Thọ, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội và tài sản gắn liền; BĐS tại thửa 86-3 tờ bản đồ số 4 ở địa chỉ tổ 4, phường Long Biên, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền; 4 sản TTTM và văn phòng giao dịch tại số 7 Trần
- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 20.257.936.271 VND

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

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

- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND

- Thời hạn cho vay: 12 tháng

- Lãi suất cho vay: Ghi theo kế ước nhận nợ

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C

- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản thế chấp là công trình 3B-01 trung tâm thương mại và văn phòng giao dịch - 624,7m² thuộc tòa nhà đa năng dịch vụ Thương mại và nhà ở tại thửa đất số 370, tờ bản đồ số 51-57, ở địa chỉ số 7

- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017: 8.900.000.000 VND

(6) Vay các cá nhân

Là khoản vay các tổ chức, cá nhân trong và ngoài công ty, lãi suất tiền vay từ 12% - 15%/năm. Số dư tiền vay cá nhân tại 31/12/2017 là: 25.897.474.254 VND.

Số dư với bên liên quan

	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT	1.814.096.600	

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	năm này VND	năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	200.000.000.000	127.379.000.000
+ <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>		72.621.000.000
+ <i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	200.000.000.000	200.000.000.000

b. Cổ phiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

ĐC: Số 7 Trần Phú, Quận Hà Đông, TP Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

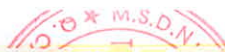
Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	127.379.000.000	89.952.229	21.265.468	8.088.542.814	135.578.760.511
- Tăng vốn năm trước	72.621.000.000	-	-	-	72.621.000.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	12.874.689.558	12.874.689.558
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	20.963.232.372	221.074.450.069
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	20.963.232.372	221.074.450.069
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	-	2.571.292.252	2.571.292.252
Số cuối năm	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	23.534.524.624	223.645.742.321

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	Năm 2017	Năm 2016
- Vốn đầu tư của Nhà nước		
- Vốn góp của cổ đông khác	200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu quỹ		
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

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



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

1. DOANH THU	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tổng doanh thu	126.480.028.507	291.243.760.693
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	41.896.877.556	69.284.569.503
- Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	84.583.150.951	198.285.294.918
- Doanh thu xây lắp	-	23.673.896.272
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	126.480.028.507	291.243.760.693
- Doanh thu thuần bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	41.896.877.556	69.284.569.503
- Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	84.583.150.951	198.285.294.918
- Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp	-	23.673.896.272
2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	38.205.456.453	62.554.783.177
- Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐS	60.891.817.351	176.462.392.113
- Giá vốn hoạt động xây lắp	-	17.441.603.170
Cộng	99.097.273.804	256.458.778.460
3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.906.636	3.006.827
- Lãi do chênh lệch tỷ giá	-	-
Cộng	1.906.636	3.006.827
4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Lãi tiền vay	11.043.154.691	1.471.122.370
- Chi phí khác	-	16.225.000,00
Cộng	11.043.154.691	1.487.347.370
5. CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Chi phí nhân công	3.511.979.925	2.372.589.650
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.781.817.767	426.551.016
- Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí máy thi công	-	139.175.000
- Phân bổ chi phí công cụ, dụng cụ	634.122.366	1.091.264.602
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.534.355.308	12.058.028.931
- Chi phí khác bằng tiền	5.432.589.565	10.067.343.947
- Chi phí dự phòng	-	-
	59.897.864.931	26.157.953.146

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

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.621.453.877	10.067.343.947
- Chi phí khác bằng tiền	-	-
Cộng	4.621.453.877	10.067.343.947
7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.511.979.925	2.372.589.650
- Chi phí nhân công	147.695.760	357.066.168
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.000.000	3.000.000
- Thuế, phí, lệ phí	634.122.366	1.091.264.602
- Phân bổ chi phí công cụ, dụng cụ	3.183.702.174	2.402.892.910
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	811.135.688	-
- Chi phí khác bằng tiền	-	-
Cộng	8.291.635.913	6.226.813.330
8. THU NHẬP KHÁC	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Thu nhập khác (Lãi phạt, phí chuyển nhượng căn hộ)	407.324.923	227.409.108
Cộng	407.324.923	227.409.108
9. CHI PHÍ KHÁC	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, bán TSCĐ	-	1.069.639.217
- Các khoản bị phạt vi phạm hành chính và thuế	-	1.736.200
- Các khoản khác	433.899.866	68.722.106
Cộng	433.899.866	1.140.097.523
10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	749.945.668	3.219.106.440
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	80.603.995	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	830.549.663	3.219.106.440

Chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	3.401.841.915	16.093.795.998
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	347.886.424	1.736.200
Các khoản điều chỉnh tăng	347.886.424	1.736.200
- Chi phí không được trừ	347.886.424	1.736.200
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận chịu thuế	3.749.728.339	16.095.532.198
Thuế suất hiện hành	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	749.945.668	3.219.106.440
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp bổ sung theo BB thuế	80.603.995	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:	830.549.663	3.219.106.440

7. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.571.292.252	12.874.689.558
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.571.292.252	12.874.689.558
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	18.945.503
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	128,56	679,56

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tài sản tài chính	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	3.376.105.114	-	2.545.247.573	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	72.924.280.760	-	89.086.138.016	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Cộng	76.300.385.874	-	91.631.385.589	-

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Vay và nợ	64.751.901.135	-	89.135.446.508	-
Phải trả người bán, phải trả khác	63.577.040.358	-	30.131.223.695	-
Chi phí phải trả	104.423.171	-	16.916.056.527	-
Cộng	128.433.364.664	-	136.182.726.730	-

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.376.105.114			3.376.105.114
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.327.092.148	54.597.188.612		72.924.280.760
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Cộng	21.703.197.262	54.597.188.612	-	76.300.385.874

Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.545.247.573			2.545.247.573
Phải thu khách hàng, phải thu khác	34.386.163.339	54.699.974.677		89.086.138.016
	36.931.410.912	54.699.974.677	-	91.631.385.589

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	55.055.410.525	9.696.490.610		64.751.901.135
Phải trả người bán, phải trả khác	63.364.509.449	212.530.909		63.577.040.358
Chi phí phải trả	104.423.171			104.423.171
Cộng	118.524.343.145	9.909.021.519	-	128.433.364.664
Số đầu năm				
Vay và nợ	3.335.786.337	85.799.660.171		89.135.446.508
Phải trả người bán, phải trả khác	29.843.692.786	287.530.909		30.131.223.695
Chi phí phải trả	16.916.056.527			16.916.056.527
Cộng	50.095.535.650	86.087.191.080	-	136.182.726.730

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

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

Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

3. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	<i>Hoạt động bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Cộng</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	41.896.877.556	-	84.583.150.951	126.480.028.507
Tổng doanh thu thuần	41.896.877.556	-	84.583.150.951	126.480.028.507
Chi phí bộ phận	38.205.456.453	-	60.891.817.351	99.097.273.804
Kết quả kinh doanh bộ phận	3.691.421.103	-	23.691.333.600	27.382.754.703
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				12.913.089.790
Lợi nhuận từ hoạt động KD				14.469.664.913
Doanh thu hoạt động tài chính				1.906.636
Chi phí tài chính				11.043.154.691
Thu nhập khác				407.324.923
Chi phí khác				433.899.866
Thuế TNDN hiện hành				830.549.663
Lợi nhuận sau thuế				2.571.292.252

4. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN*I - Thủ lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đã chi trả trong kỳ*

Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không nhận thù lao trong năm 2017.

II - Giao dịch với các bên liên quan

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ phát sinh</i>	<i>Năm 2017</i>
<i>Công ty CP Bạch Đằng 10</i>	<i>Cùng chủ tịch HĐQT</i>	<i>Thanh toán tiền công trình</i>	<i>(952.000.000)</i>
<i>Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng</i>	<i>Đơn vị hợp tác đầu tư/Cùng chủ tịch</i>	<i>Thanh toán tiền công trình</i>	<i>13.696.000.000</i>
<i>Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng</i>	<i>Đơn vị hợp tác đầu tư/Cùng chủ tịch</i>	<i>Vay vốn kinh doanh</i>	<i>11.178.000.000</i>
<i>Công ty CP Xây dựng Phúc Hưng</i>	<i>Đơn vị hợp tác đầu tư/Cùng chủ tịch HĐQT</i>	<i>Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ</i>	<i>12.903.159.670</i>
<i>Ông Đào Văn Chiến</i>	<i>Chủ tịch HĐQT</i>	<i>Vay vốn kinh doanh</i>	<i>1.877.748.600</i>
<i>Ông Đào Văn Chiến</i>	<i>Chủ tịch HĐQT</i>	<i>Thanh toán lãi vay</i>	<i>67.456.728</i>
<i>Ông Đào Văn Chiến</i>	<i>Chủ tịch HĐQT</i>	<i>Thanh toán gốc vay</i>	<i>63.652.000</i>

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 2017	Năm 2016
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	%	76,07	71,45
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	23,93	28,55

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

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2016
1.2 Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	43,67	52,96
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	56,33	47,04
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	2,29	1,89
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,66	1,94
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,02	0,04
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	%	2,68	4,10
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	2,03	3,20
3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	0,78	0,29
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,59	0,22
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	1,16	0,71

6. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán. Số liệu được phân loại lại cho phù hợp với số liệu kỳ này.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu



Vũ Thị Thanh Bình

Q. Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Hải



Đào Văn Chiến