

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

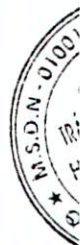
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ
HẠ TẦNG - TKV**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán:	05 - 23
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 23



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - TKV

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV (tiền thân là Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - Vinacomin) là đơn vị trực thuộc Tập đoàn Công nghiệp - Than Khoáng sản Việt Nam.

Ngày 01 tháng 07 năm 2016, Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - Vinacomin được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV theo giấy chứng nhận Công ty Cổ phần số 0104945528 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 243A Đề La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội.

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

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

Ông Lê Quang Bình	Chủ tịch
Ông Đặng Quốc Hùng	Phó Chủ tịch
Ông Trương Đức Mạnh	Thành viên

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

Ông Đặng Quốc Hùng	Giám đốc
Ông Trương Đức Mạnh	Phó Giám đốc
Ông Hoàng Anh Tuyên	Phó Giám đốc
Ông Trần Tùng Lâm	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Trần Văn Nén	Trưởng ban
Ông Trịnh Tổng Giang	Thành viên
Bà Nguyễn Lan Hương	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban 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 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc



Đặng Quốc Hùng

Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV được lập ngày 25 tháng 02 năm 2018, từ trang 05 đến trang 23, bao 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 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.

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 Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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.



Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0743-2018-002-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2018



Nguyễn Thị Nhân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 2959-2016-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		202.002.275.955	219.698.466.932
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	25.993.960.667	69.733.245.420
111	1. Tiền		3.239.158.794	3.164.930.282
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.754.801.873	66.568.315.138
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	34.200.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		34.200.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		41.901.996.557	8.242.371.333
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	40.701.570.341	1.003.062.446
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	345.011.279	6.923.798.638
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	855.414.937	315.510.249
140	IV. Hàng tồn kho	8	93.497.434.819	133.302.642.250
141	1. Hàng tồn kho		93.497.434.819	134.280.969.116
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(978.326.866)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.408.883.912	8.420.207.929
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.742.257.178	1.922.638.245
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	4.666.626.734	6.497.569.684
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		22.438.913.484	24.422.783.373
220	II. Tài sản cố định		180.883.637	713.248.365
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	180.883.637	713.248.365
222	- Nguyên giá		3.184.232.728	3.184.232.728
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.003.349.091)	(2.470.984.363)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		22.258.029.847	23.709.535.008
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	22.258.029.847	23.709.535.008
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		224.441.189.439	244.121.250.305

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		42.111.252.018	64.009.941.573
310	I. Nợ ngắn hạn		41.293.785.556	54.294.268.598
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	4.361.501.767	6.177.778.671
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	118.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	87.588.667	-
314	4. Phải trả người lao động		2.684.281.199	2.694.054.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	58.702.700	41.386.522
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	34.101.711.223	22.264.063.254
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	23.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		-	116.867.620
330	II. Nợ dài hạn		817.466.462	9.715.672.975
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	150.220.000	8.659.941.846
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	15	667.246.462	1.055.731.129
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		182.329.937.421	180.111.308.732
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	182.329.937.421	180.111.308.732
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		180.000.000.000	180.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		180.000.000.000	180.000.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.329.937.421	111.308.732
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		111.308.732	-
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		2.218.628.689	111.308.732
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		224.441.189.439	244.121.250.305

Hồ Khương Bình

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2018

Phạm Như Quỳnh

Kế toán trưởng

Đặng Quốc Hùng

Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17	107.015.738.569	52.339.530.633
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.015.738.569	52.339.530.633
11	4. Giá vốn hàng bán	18	89.359.908.832	46.959.601.703
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.655.829.737	5.379.928.930
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19	2.383.318.057	2.686.265.978
22	7. Chi phí tài chính	20	12.062.963	8.498.148
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		12.062.963	8.498.148
25	8. Chi phí bán hàng	21	4.325.016.124	1.647.687.495
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	13.985.105.980	6.424.981.514
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.716.962.727	(14.972.249)
31	11. Thu nhập khác	23	1.056.323.134	154.108.164
32	12. Chi phí khác		-	-
40	13. Lợi nhuận khác		1.056.323.134	154.108.164
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.773.285.861	139.135.915
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	554.657.172	(135.484.841)
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	163.312.024
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		2.218.628.689	111.308.732
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	123	6

Hồ Khương Bình
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2018

Phạm Như Quỳnh
Kế toán trưởng

Đặng Quốc Hùng
Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		2.773.285.861	139.135.915
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		532.364.728	267.768.727
03	- Các khoản dự phòng		(1.366.811.533)	2.034.057.995
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.383.318.057)	(2.686.265.978)
06	- Chi phí lãi vay		12.062.963	8.498.148
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(432.416.038)	(236.805.193)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(31.507.211.436)	35.071.023.072
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		40.783.534.297	8.039.935.148
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.615.160.880	(77.965.485.625)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.451.505.161	855.242.726
14	- Tiền lãi vay đã trả		(20.561.111)	(4.512.543.552)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(116.867.620)	(912.294.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11.773.144.133	(39.660.927.424)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(34.200.000.000)	-
26	2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			500.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.687.571.114	2.120.201.235
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(32.512.428.886)	2.620.201.235
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay			23.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(23.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(23.000.000.000)	23.000.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(43.739.284.753)	(14.040.726.189)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		69.733.245.420	83.773.971.609
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	25.993.960.667	69.733.245.420

Hồ Khương Bình

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2018

Phạm Như Quỳnh

Kế toán trưởng

Đặng Quốc Hùng

Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV (tiền thân là Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - Vinacomin) là đơn vị trực thuộc Tập đoàn Công nghiệp - Than Khoáng sản Việt Nam.

Ngày 01 tháng 07 năm 2016, Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - Vinacomin được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV theo giấy chứng nhận Công ty Cổ phần số 0104945528 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 243A Đề La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 180.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 180.000.000.000 đồng; tương đương 18.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp công trình dân dụng, kinh doanh bất động sản, kinh doanh thương mại.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản, sản giao dịch bất động sản, môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Xây dựng nhà các loại.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ 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).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. 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.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.5. 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.

2.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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 năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang.

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

2.7. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 08 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 05 năm

2.8. 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.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm.

2.9. 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.

2.10. 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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.

2.11. Các khoản dự phòng phải trả

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

- Công ty 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;
- 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 năm tài chính.

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 năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 năm tài chính.

2.12. Vốn chủ sở hữu

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

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. 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 đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.13. 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

2.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.15. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

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

2.16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 tài chính hiện hành.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Tiền mặt	13.112.538	242.577.601
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.226.046.256	2.922.352.681
- Các khoản tương đương tiền	22.754.801.873	66.568.315.138
	25.993.960.667	69.733.245.420

Tại 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi với kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 22.754.801.873VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Tại 31/12/2017, các khoản đầu tư tài chính là tiền gửi với kỳ hạn 06 tháng có giá trị 34.200.000.000VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 5,65%/năm đến 8,75%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Công ty TNHH Quốc tế Thiên Việt	-	184.880.628
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Doosan	1.286.662.845	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Tương lai Đất Việt	145.025.535	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng lợi	37.600.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp	783.323.351	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4- Xí nghiệp Xây dựng Thủ đô	886.558.610	-
- Nguyễn Thị Thu	-	818.181.818
	40.701.570.341	1.003.062.446

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây lắp Điện và Ứng dụng Apec	-	610.110.738
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Tân Trường Sơn	-	432.187.900
- Công ty TNHH Thấp sáng Tương lai Hưng Vượng	-	5.846.500.000
- Công ty Cổ phần và Thương mại Công nghệ Vinacom Hà Nội	248.011.279	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch Thiết kế Xây dựng Quảng Ninh	54.000.000	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	43.000.000	35.000.000
	345.011.279	6.923.798.638

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi	695.746.943	-	-	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	23.593.290	-	23.239.755	-
- Tạm ứng	136.068.600	-	63.606.100	-
- Phải thu khác	6.104	-	228.664.394	-
	855.414.937	-	315.510.249	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	87.543.684	-	410.864.962	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	80.118.766.135	-	120.645.104.154	(978.326.866)
- Hàng hóa bất động sản (**)	13.291.125.000	-	13.225.000.000	-
	93.497.434.819	-	134.280.969.116	(978.326.866)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Cột 5	9.048.228.359	34.255.806.159
Dự án Khu đô thị Hà Khánh	22.409.021.818	22.321.269.795
Dự án Khu dân cư lấn biển Cọc 6	10.412.694.613	10.427.085.468
Dự án Chung cư Cẩm Thủy	36.098.840.616	19.177.272.817
Dự án Cần Đước- Long An	-	26.206.483.220
Dự án Bảo Lộc- Lâm Đồng	-	7.988.517.266
Dự án khác	2.149.980.729	268.669.429
	80.118.766.135	120.645.104.154

(**) Giá trị quyền sử dụng đất Công ty trúng thầu đấu giá năm 2016 tại 03 thửa đất thuộc lô đất CT1 (nay là TT1), khu tái định cư tập trung Kiều Mai, phường Phúc Diễm, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	59.090.909	3.039.272.728	85.869.091	3.184.232.728
Số dư cuối năm	59.090.909	3.039.272.728	85.869.091	3.184.232.728
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	41.363.636	2.357.752.727	71.868.000	2.470.984.363
- Khấu hao trong năm	11.818.182	506.545.455	14.001.091	532.364.728
Số dư cuối năm	53.181.818	2.864.298.182	85.869.091	3.003.349.091
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	17.727.273	681.520.001	14.001.091	713.248.365
Tại ngày cuối năm	5.909.091	174.974.546	-	180.883.637

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0VND
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 85.869.091VND
- Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: 0VND

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Chi phí thuê văn phòng	21.399.099.077	22.222.141.348
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	32.679.102	106.974.554
- Lợi thế kinh doanh	826.251.668	1.377.083.333
- Chi phí trả trước dài hạn khác	-	3.335.773
	22.258.029.847	23.709.535.008

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	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
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.1	144.402.690	144.402.690	144.402.690	144.402.690
- Công ty Cổ phần Thương mại Hiệp Hương	370.247.130	370.247.130	-	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng khu Công nghiệp Phúc Hà	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
- Công ty Cổ phần Than Đèo Nai - Vinacomin	809.705.284	809.705.284	809.705.284	809.705.284
- Công ty Cổ phần Than Cọc 6 - Vinacomin	981.955.108	981.955.108	981.955.108	981.955.108
- Công ty Than Hòn Gai - Vinacomin	372.155.000	372.155.000	372.155.000	372.155.000
- Công Ty Cổ phần SHIDE Việt Nam	-	-	915.016.800	915.016.800
- Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Mai Linh	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng AST	226.233.067	226.233.067	226.233.067	226.233.067
- Phải trả các đối tượng khác	856.803.488	856.803.488	1.128.310.722	1.128.310.722
	4.361.501.767	4.361.501.767	6.177.778.671	6.177.778.671
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Công ty Cổ phần Than Đèo Nai - Vinacomin	809.705.284	809.705.284	809.705.284	809.705.284
- Công ty Cổ phần Than Cọc 6 - Vinacomin	981.955.108	981.955.108	981.955.108	981.955.108
- Công ty Than Hòn Gai - Vinacomin	372.155.000	372.155.000	372.155.000	372.155.000
- Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng AST	226.233.067	226.233.067	226.233.067	226.233.067
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng khu Công nghiệp Phúc Hà	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
	2.990.048.459	2.990.048.459	2.990.048.459	2.990.048.459
d) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)	2.163.815.392	2.163.815.392	2.163.815.392	2.163.815.392

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Số phải thu đầu năm (đã điều chỉnh)	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	1.255.541.558	66.146.457	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5.221.283.906	-	4.666.626.734	-
Thuế Thu nhập cá nhân	20.744.220	334.833.267	-	87.588.667
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	12.912.803.860	-	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	-	-
	6.497.569.684	13.316.783.584	4.666.626.734	87.588.667

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.



13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Chi phí thuê bảo vệ	19.430.000	19.430.000
- Chi phí phải trả khác	39.272.700	21.956.522
	58.702.700	41.386.522

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	29.584.876	28.796.337
- Phải trả về cổ phần hoá	-	14.542.630.964
- Đặt cọc mua lô liền kề dự án Cẩm Thủy	800.000.000	-
- Phải trả đội thi công	10.559.593.232	7.392.427.511
- Phải trả lãi vay	-	8.498.148
- Phải trả Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	22.308.710.636	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	403.822.479	291.710.294
	34.101.711.223	22.264.063.254
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	150.220.000	150.220.000
- Phải trả Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	-	8.509.721.846
	150.220.000	8.659.941.846
c) Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)	22.308.710.636	8.509.721.846

15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	667.246.462	1.055.731.129
	667.246.462	1.055.731.129

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/07/2016	180.000.000.000	-	180.000.000.000
Lãi trong kỳ trước	-	111.308.732	111.308.732
Số dư cuối năm trước	180.000.000.000	111.308.732	180.111.308.732
Số dư đầu năm nay	180.000.000.000	111.308.732	180.111.308.732
Lãi trong năm nay	-	2.218.628.689	2.218.628.689
Số dư cuối năm nay	180.000.000.000	2.329.937.421	182.329.937.421

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2017 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2017 VND
Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	99,27%	178.686.000.000	99,27%	178.686.000.000
Các cổ đông khác	0,73%	1.314.000.000	0,73%	1.314.000.000
	100%	180.000.000.000	100%	180.000.000.000

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

	Năm 2017 VND	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	180.000.000.000	180.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	180.000.000.000	180.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	18.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.000.000	18.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.000.000	18.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	18.000.000	18.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

17. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017 VND	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016 VND
Doanh thu bán thép	21.773.524.038	8.281.363.250
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.350.001.080	343.342.640
Doanh thu bán bất động sản	83.892.213.451	43.714.824.743
	107.015.738.569	52.339.530.633

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017 VND	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016 VND
Giá vốn của bán thép	20.249.664.984	7.846.222.050
Giá vốn của dịch vụ cho thuê văn phòng	370.368.937	92.423.554
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	69.050.955.315	36.986.898.104
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-978.326.866	978.326.866
Dự phòng bảo hành công trình	667.246.462	1.055.731.129
	89.359.908.832	46.959.601.703

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.383.318.057	2.186.265.978
Lãi bán các khoản đầu tư	-	500.000.000
	2.383.318.057	2.686.265.978

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	12.062.963	8.498.148
	12.062.963	8.498.148

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109.637.822	83.691.485
Chi phí nhân công	1.859.728.145	930.145.855
Chi phí khấu hao tài sản cố định	206.748.484	110.662.465
Chi phí dịch vụ mua ngoài	743.798.481	49.249.416
Chi phí khác bằng tiền	1.405.103.192	473.938.274
	4.325.016.124	1.647.687.495

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.086.219.279	926.557.548
Chi phí nhân công	6.223.510.956	2.826.237.809
Chi phí khấu hao tài sản cố định	325.616.244	157.106.262
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.619.129.286	736.941.459
Chi phí khác bằng tiền	3.730.630.215	1.778.138.436
	13.985.105.980	6.424.981.514

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Tiền phạt thu được	-	154.108.164
Hoàn nhập bảo hành công trình	1.055.731.129	-
Thu nhập khác	592.005	-
	1.056.323.134	154.108.164

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	2.773.285.861	139.135.915
Thu nhập tính thuế TNDN	2.773.285.861	139.135.915
<i>Hoàn nhập Chi phí thuế TNDN 1 % tạm nộp đối với doanh thu thu tiền theo tiến độ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã bán trong kỳ</i>	-	(163.312.024)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	554.657.172	(135.484.841)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(5.221.283.906)	(573.255.513)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	(4.512.543.552)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(4.666.626.734)	(5.221.283.906)

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.218.628.689	111.308.732
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.218.628.689	111.308.732
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	18.000.000	18.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	123	6

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. Công ty dự kiến sẽ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế sau khi tiến hành Đại hội đồng cổ đông trong năm 2018.

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.993.960.667	-	69.733.245.420	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	41.556.985.278	-	1.318.572.695	-
Các khoản cho vay	34.200.000.000	-	-	-
	101.750.945.945	-	71.051.818.115	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	-	23.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	38.613.432.990	37.101.783.771
Chi phí phải trả	58.702.700	41.386.522
	38.672.135.690	60.143.170.293

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại 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 các 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 lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.993.960.667	-	-	25.993.960.667
Phải thu khách hàng, phải thu khác	41.556.985.278	-	-	41.556.985.278
Các khoản cho vay	34.200.000.000	-	-	34.200.000.000
	<u>101.750.945.945</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>101.750.945.945</u>
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.733.245.420	-	-	69.733.245.420
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.318.572.695	-	-	1.318.572.695
Các khoản cho vay	-	-	-	-
	<u>71.051.818.115</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71.051.818.115</u>

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	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Phải trả người bán, phải trả	38.463.212.990	150.220.000	-	38.613.432.990
Chi phí phải trả	58.702.700	-	-	58.702.700
	38.521.915.690	150.220.000	-	38.672.135.690
Tại ngày 01/01/2017				
Vay và nợ	23.000.000.000	-	-	23.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả	28.441.841.925	8.659.941.846	-	37.101.783.771
Chi phí phải trả	41.386.522	-	-	41.386.522
	51.483.228.447	8.659.941.846	-	60.143.170.293

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.

27. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

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

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017 VND	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016 VND
Chi phí			
Trường Quản trị Kinh doanh - Vinacomin	Cùng Công ty mẹ	8.736.364	43.228.540
Nhà nghỉ Hồng Ngọc	Cùng Công ty mẹ	48.000.000	36.000.000
Bệnh viện Than - Khoáng sản	Cùng Công ty mẹ	31.510.065	5.766.000

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính

	Mối quan hệ	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải trả người bán		2.163.815.392	2.163.815.392
Công ty Cổ phần Than Đèo Nai - Vinacomin	Cùng Công ty mẹ	809.705.284	809.705.284
Công ty Cổ phần Than Cọc 6 - Vinacomin	Cùng Công ty mẹ	981.955.108	981.955.108
Công ty Than Hòn Gai - Vinacomin	Cùng Công ty mẹ	372.155.000	372.155.000
Phải trả khác		22.308.710.636	8.509.721.846
Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	Công ty mẹ	22.308.710.636	8.509.721.846

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017 VND	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016 VND
--	-----------------	--

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

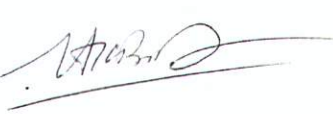
	Năm 2017	Từ 01/07/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.280.000.000	623.243.770

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - TKV được chuyển đổi tại ngày 01/07/2016 nên số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là không thể so sánh được.

Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố theo Công văn số 79039/CT-KTT3 ngày 06 tháng 12 năm 2017 của Cục thuế Thành phố Hà Nội:

	Mã số	Số trình bày tại ngày 01/01/2017	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
		VND	VND
Bảng cân đối kế toán			
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	6.497.569.684	2.142.009.041
Phải trả dài hạn khác	337	8.659.941.846	4.304.381.203


Hồ Khương Bình
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2018


Phạm Như Quỳnh
Kế toán trưởng


Đặng Quốc Hùng
Giám đốc



CHỨNG THỰC BẢN SẠO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....Quyển số.....SCT/BS.

Ngày: 18 -04- 2018



PHÓ CHỦ TỊCH
Lại Thúy Quỳnh

