

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG QUÝ IV NĂM 2017**



---

Hải Phòng, tháng 01 năm 2018

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 26

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Hoàng Huy (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động quý IV năm 2017.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông Đỗ Hữu Hậu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên
Ông Đỗ Hữu Hưng	Thành viên
Ông Nguyễn Phú Hiểu	Thành viên

#### **Ban Giám đốc**

Ông Vũ Văn Cảnh	Giám đốc
-----------------	----------

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động quý IV năm 2017, 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Doanh nghiệp với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Doanh nghiệp và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty/Doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động quý IV năm 2017, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Vũ Văn Cảnh**  
Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2018

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.442.030.431.164</b>	<b>2.213.087.384.914</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>145.899.051.246</b>	<b>702.509.175.685</b>
1. Tiền	111		73.899.051.246	20.501.175.685
2. Các khoản tương đương tiền	112		72.000.000.000	682.008.000.000
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>1.024.941.939.011</b>	<b>951.688.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.024.941.939.011	951.688.000.000
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>292.294.788.684</b>	<b>173.573.975.161</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		29.424.558.862	15.251.076.332
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		249.627.115.561	141.206.460.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	13.243.114.261	17.116.438.829
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>900.411.944.856</b>	<b>369.916.389.790</b>
1. Hàng tồn kho	141		904.950.295.424	369.916.389.790
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.538.350.568)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>78.482.707.367</b>	<b>15.399.844.278</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	632.743.209	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		74.294.166.846	3.465.017.382
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		3.555.797.312	11.934.826.896
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>936.208.997.659</b>	<b>939.309.879.587</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>366.862.600.000</b>	<b>139.623.210.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	366.862.600.000	139.623.210.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.431.913.509</b>	<b>9.493.508.541</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	21.911.913.509	9.493.508.541
- Nguyên giá	222		28.481.693.845	13.473.079.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.569.780.336)	(3.979.570.674)
2. Tài sản cố định vô hình	227		3.520.000.000	-
- Nguyên giá	228		3.520.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.128.409.091</b>	<b>2.079.090.909</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.128.409.091	2.079.090.909
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>530.723.869.031</b>	<b>788.081.827.022</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		530.723.869.031	788.081.827.022
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.062.206.028</b>	<b>32.243.115</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	11.062.206.028	32.243.115
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>3.378.239.428.823</b>	<b>3.152.397.264.501</b>


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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>158.045.360.084</b>	<b>85.272.423.972</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>135.432.653.290</b>	<b>85.272.423.972</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		10.972.027.916	2.913.468.600
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	11	43.194.029.095	25.634.525.746
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		1.240.315.540	2.486.516.347
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2.701.093.766	-
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		16.731.780.827	-
6. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	12	53.892.337.846	47.087.221.100
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		242.765.018	642.388.897
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.458.303.282	6.508.303.282
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>22.612.706.794</b>	<b>-</b>
1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	22.612.706.794	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.220.194.068.739</b>	<b>3.067.124.840.529</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3.220.194.068.739</b>	<b>3.067.124.840.529</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	13	2.747.440.630.000	2.747.440.630.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411		2.747.440.630.000	2.747.440.630.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	13	139.270.925.591	139.270.925.591
3. Cổ phiếu quỹ	415	13	(42.082.508.146)	(42.082.508.146)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	13	19.572.915.034	19.572.915.034
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	13	287.325.750.390	201.630.967.164
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421		195.337.017.544	171.013.231.310
- LNST chưa phân phối năm nay	421		91.988.732.846	30.617.735.854
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		68.666.355.870	1.291.910.886
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>3.378.239.428.823</b>	<b>3.152.397.264.501</b>

  
**Bùi Thị Minh Nguyệt**  
Người lập biểu

Ngày 25 tháng 01 năm 2018

  
**Hồ Thị Xuân Hòa**  
Kế toán trưởng

  
**Vũ Văn Cảnh**  
Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm kỳ hoạt động quý IV năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Quý IV		Cả năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	230.575.184.410	329.302.827.651	1.234.786.705.380	1.577.706.816.734
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	863.636.364
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	230.575.184.410	329.302.827.651	1.234.786.705.380	1.576.843.180.370
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	223.071.629.250	323.426.368.428	1.220.545.837.216	1.488.832.595.794
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20	7.503.555.160	5.876.459.223	14.240.868.164	88.010.584.576
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	75.931.771.643	17.219.505.701	126.016.064.093	61.642.474.378
7. Chi phí tài chính	22	602.257	25.027.645	608.708	2.680.665.814
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	-	-	-	487.500.000
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	(3.429.750.285)	1.062.062.726	2.801.598.566	442.626.379
9. Chi phí bán hàng	25	4.546.010.068	3.056.171.817	7.734.975.326	6.484.011.731
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.161.547.781	1.356.133.294	6.072.973.363	6.336.946.855
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30	73.297.416.412	19.720.694.894	129.249.973.426	134.594.060.933
12. Thu nhập khác	31	652.486.531	19.089.646.799	4.298.348.605	21.936.100.434
13. Chi phí khác	32	-	286.496.167	2.845.933.827	1.203.735.861
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	652.486.531	18.803.150.632	1.452.414.778	20.732.364.573
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	73.949.902.943	38.523.845.526	130.702.388.204	155.326.425.506
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	3.984.949.012	8.108.786.394	15.943.905.962	16.798.435.564
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	22.612.706.794	-	22.612.706.794	-
18. Lợi nhuận sau thuế doanh nghiệp (60=50 - 51)	60	47.352.247.137	30.415.059.132	92.145.775.448	138.527.989.942
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	47.230.735.978	30.404.150.147	91.988.703.280	138.514.676.294
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	121.511.159	10.908.985	157.072.168	13.313.648
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	175	525	341	528

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY**  
Số 1116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân  
Thành phố Hải Phòng, CHXHCN Việt Nam

**MẪU SỐ B 02a-DN/HN**  
Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính



**Bùi Thị Minh Nguyệt**  
Người lập biểu

Ngày 25 tháng 01 năm 2018



**Hồ Thị Xuân Hòa**  
Kế toán trưởng



**Vũ Văn Cảnh**  
Giám đốc

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

Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>130.702.388.204</b>	<b>155.326.425.506</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	2.071.408.608	1.928.429.914
Các khoản dự phòng	03	4.138.726.689	(2.200.854.214)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	602.257	23.726.591
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(124.984.918.489)	(61.239.013.474)
Chi phí lãi vay	06	-	487.500.000
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>11.928.207.269</b>	<b>94.326.214.323</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(329.988.975.848)	48.668.252.397
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(104.220.980.762)	448.844.091.909
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	20.488.320.645	(12.897.052.133)
Tăng/giảm chi phí trả trước	12	(11.330.924.980)	265.389.752
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(487.500.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.748.735.426)	(18.006.288.522)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(50.000.000)	(2.174.485.952)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(429.923.089.102)</b>	<b>558.538.621.774</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(11.773.718.426)	(2.079.090.909)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.030.591.939.011)	(2.052.463.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	957.338.000.000	1.100.775.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(93.327.788.161)	(208.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	51.669.012.518	44.132.961.568
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(126.686.433.080)</b>	<b>(1.117.634.129.341)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	315.000.000.000
2. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(42.082.508.146)
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(75.000.000.000)
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(107.980.940.440)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>89.936.551.414</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(556.609.522.182)</b>	<b>(469.158.956.153)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>702.509.175.685</b>	<b>1.171.668.961.521</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(602.257)	(829.683)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>145.899.051.246</b>	<b>702.509.175.685</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho kỳ hoạt động quý IV năm 2017

Đơn vị: VND



**Bùi Thị Minh Nguyệt**  
Người lập biểu

Ngày 25 tháng 01 năm 2018



**Hồ Thị Xuân Hòa**  
Kế toán trưởng



**Vũ Văn Cảnh**  
Giám đốc

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là Doanh nghiệp cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0200815578 đăng ký lần đầu ngày 10/05/2008 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp và thay đổi lần thứ 12 ngày 20/05/2016.

Vốn Điều lệ theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 là: 2.747.440.630.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là HHS.

Số lượng công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2017 là 18 người (tại 01/01/2017 là 17 người)

#### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh ô tô con, ô tô tải, cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh nhà các loại.

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng sở hữu năm giữ lên 90,17% phần vốn của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam, do đó tại ngày mua, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam trở thành con của Công ty.

#### **Cấu trúc doanh nghiệp:**

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có 02 Công ty con

<u>Tên công ty con</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ phần sở hữu %</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Công ty Cổ phần phát triển dịch vụ Hoàng Giang	Km9 quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	99,78	99,78	Kinh doanh ô tô
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Phòng 8A, tầng 8, toà nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Lê Chân, Hải Phòng	90,17	90,17	XD nhà ở xã hội

Và các Công ty liên doanh, liên kết như sau:

<u>Tên công ty liên kết</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ phần sở hữu %</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Thành Nam	Phòng 8B, tầng 8, toà nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Lê Chân, Hải Phòng	48,00	48,00	Kinh doanh ô tô
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Hiệp	79/20/14 Phạm Viết Chánh, Phường 19, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	45,45	45,45	Kinh doanh ô tô
Công ty CP phát triển dịch vụ Trường Giang	Km9 quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	48,50	48,50	Kinh doanh linh kiện ô tô

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

**3. LUẬT KẾ TOÁN MỚI**

Luật Kế toán số 88/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày báo cáo tài chính.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

*a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành,*

*b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*

*c) Hàng tồn kho được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*

*d. Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a,b,c trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. 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 một 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo chính sách kế toán của Công ty: Công ty trích lập dự phòng đối với linh kiện chậm luân chuyển từ 12 tháng đến 18 tháng trích lập dự phòng 40%, từ 18 tháng đến 24 tháng trích lập dự phòng 70%, và 100% đối với các linh kiện chậm luân chuyển trên 24 tháng, đồng thời trích 40% đối với ô tô, đầu kéo chậm luân chuyển trên 02 năm.

**Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Doanh nghiệp bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

Tiền thuê đất trả trước: Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Doanh nghiệp đang sử dụng 7.090,2 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, mẫu giáo dự án Nhà ở xã hội tại Xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (546 tháng kể từ T7/2018).

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	20 - 45
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị văn phòng	05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

*Dự phòng bảo hành:*

Dự phòng bảo hành liên quan chủ yếu đến số hàng hóa đã bán và được tính bằng 0,045%/doanh thu.

*Vốn góp của chủ sở hữu:* Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

*Thặng dư vốn cổ phần:* Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

*Cổ phiếu quỹ:* Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu

**Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

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

**5. TIỀN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	4.043.451.204	771.631.914
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.855.600.042	19.729.543.771
Các khoản tương đương tiền (*)	72.000.000.000	682.008.000.000
<b>Cộng</b>	<b>145.899.051.246</b>	<b>702.509.175.685</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 7%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.024.941.939.011</b>	<b>1.024.941.939.011</b>	<b>951.688.000.000</b>	<b>951.688.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	1.024.941.939.011	1.024.941.939.011	951.688.000.000	951.688.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.024.941.939.011</b>	<b>1.024.941.939.011</b>	<b>951.688.000.000</b>	<b>951.688.000.000</b>

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn phản ánh khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ 03 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần và hưởng lãi suất từ 5,6%/năm đến 7,3%/năm.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>788.081.827.022</b>	<b>576.886.985.528</b>
Tăng do đầu tư công ty liên kết	-	208.000.000.000
Giảm khoản đầu tư công ty liên kết	(260.159.556.557)	-
Ảnh hưởng theo phương pháp vốn chủ	-	2.752.215.115
Phần lợi nhuận trong kết quả kinh doanh của Công ty liên doanh, liên kết	2.801.598.566	442.626.379
<b>Số cuối năm</b>	<b>530.723.869.031</b>	<b>788.081.827.022</b>

*Danh sách các công ty liên doanh, liên kết*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Thành Nam	288.000.000.000	291.240.451.784	288.000.000.000	289.502.270.962
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Hiệp	100.000.000.000	102.054.607.648	100.000.000.000	102.001.185.750
Công ty TNHH Prukca Việt Nam (*)	-	-	262.522.400.000	260.159.556.557
Công ty CP phát triển dịch vụ Trường Giang	135.800.000.000	137.428.809.599	135.800.000.000	136.418.813.753
<b>Cộng</b>	<b>523.800.000.000</b>	<b>530.723.869.031</b>	<b>786.322.400.000</b>	<b>788.081.827.022</b>

(\*) Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy thực hiện mua phần vốn của các thành viên khác tại Công ty TNHH Prukca Việt Nam, sau khi mua phần sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy với TNHH Prukca Việt Nam đạt 90,17%.

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết cần được trình bày. Tuy nhiên, do các công ty liên kết mà Công ty đầu tư chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, đồng thời hiện chưa có hướng dẫn xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết, Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	<u>13,243,114,261</u>	<u>17,116,438,829</u>
Lãi tiền gửi phải thu tạm tính	13,232,718,886	17,106,049,078
Phải thu khác	10,395,375	10,389,751
<i>Dài hạn</i>	<u>366,862,600,000</u>	<u>139,623,210,000</u>
CTCP ô tô Công nghệ mới (*)	164,262,600,000	139,623,210,000
CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (**)	202,600,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>380,105,714,261</u></b>	<b><u>156,739,648,829</u></b>

- (\*) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư giữa CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (Hoàng Giang) cùng Công ty Cổ phần ô tô Công Nghệ Mới theo hợp đồng số: 2112.2016/CNM-HG về việc đầu tư dự án Khu đô thị nhà thu nhập thấp (kết hợp showroom ô-tô) tại xã An Đông, huyện An Dương, TP. Hải Phòng với diện tích khoảng 30.419,00m<sup>2</sup>. Theo đó, Hoàng Giang thực hiện góp vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh để được quyền khai thác 45% dự án với quyền khai thác đầy đủ như quyền của chủ đầu tư. Dự án sẽ hoàn thiện các thủ tục pháp lý và phân phối các sản phẩm ra thị trường trong thời gian 36 tháng.
- (\*\*) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy cùng Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy theo hợp đồng Hợp tác kinh doanh số: 168/HTKD ngày 16/08/2017 trong thời hạn 05 năm về việc đầu tư hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản, theo đó, Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy sẽ góp số tiền 500 tỷ đồng thực hiện các dự án với trách nhiệm tham gia ý kiến trong việc điều hành, quản lý các dự án, hỗ trợ tìm đối tác, khách hàng để tiêu thụ sản phẩm và được hưởng 25% lợi nhuận sau thuế của dự án bất động sản tại số 1 và 8 đường Chí Linh, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng. Chi tiết thông tin các dự án tại thuyết minh số 21.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.497.171.212	4.318.565.094	93.414.197.135	-
Chi phí SXKD dở dang	391.440.186.044	-	4.725.670.981	-
Thành phẩm	238.385.123.655	-	16.894.042.147	-
Hàng hóa	107.644.736.066	219.785.474	65.935.887.128	-
Hàng gửi bán	157.973.958.447	-	188.946.592.399	-
<b>Cộng</b>	<b><u>904.950.295.424</u></b>	<b><u>4.538.350.568</u></b>	<b><u>369.916.389.790</u></b>	<b><u>-</u></b>

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	<u>632.743.209</u>	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	34.276.714	-
Các khoản khác	598.466.495	-
<i>Dài hạn</i>	<u>11.062.206.028</u>	<u>32.243.115</u>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	323.555.221	32.243.115
Tiền thuê đất	10.738.650.807	-
<b>Cộng</b>	<b><u>11.694.949.237</u></b>	<b><u>32.243.115</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

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

	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>				
Số đầu năm	-	13.129.862.417	343.216.798	13.473.079.215
Mua trong năm	11.601.400.244	-	123.000.000	11.724.400.244
Tăng do hợp nhất	2.699.255.113	400.000.000	184.959.273	3.284.214.386
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.300.655.357</b>	<b>13.529.862.417</b>	<b>651.176.071</b>	<b>28.481.693.845</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu năm	-	3.717.666.953	261.903.721	3.979.570.674
Khấu hao trong năm	107.713.110	1.928.973.671	34.721.827	2.071.408.608
Tăng do hợp nhất	375.669.618	36.738.354	106.393.082	518.801.054
<b>Số cuối năm</b>	<b>483.382.728</b>	<b>5.683.378.978</b>	<b>403.018.630</b>	<b>6.569.780.336</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số đầu năm	-	9.412.195.464	81.313.077	9.493.508.541
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.817.272.629</b>	<b>7.846.483.439</b>	<b>248.157.441</b>	<b>21.911.913.509</b>

**11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	<b>43.194.029.095</b>	<b>25.634.525.746</b>
Các đại lý xe ô tô	38.347.283.640	24.234.525.746
Khách hàng trả trước tiền mua nhà	4.140.000.000	-
Khách hàng lẻ	706.745.455	1.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>43.194.029.095</b>	<b>25.634.525.746</b>

**12. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Ngắn hạn</i>	<b>53.892.337.846</b>	<b>47.087.221.100</b>
Công ty TNHH Pruksa International (*)	47.074.020.000	47.074.020.000
Quỹ bảo trì (**)	6.499.605.985	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	318.711.861	13.201.100
<b>Cộng</b>	<b>53.892.337.846</b>	<b>47.087.221.100</b>

(\*) Công ty TNHH Pruksa International đã ứng trước 2.261.000 USD (tương đương với 47.074.020.000 VND) cho Công ty để triển khai dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại An Đồng, An Dương, Hải Phòng, Việt Nam.

(\*\*) Quỹ bảo trì đã thu theo hợp đồng bán nhà tại thời điểm 31/12/2017.

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**13. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích Cổ đông không kiểm soát		Tổng
	VND	VND		VND	VND		VND	VND	VND	VND	
Số đầu năm trước	2.330.904.280.000	124.532.011.543	-	-	19.572.915.034	284.794.837.523	1.365.103.508	2.761.169.147.608	315.000.000.000	-	2.761.169.147.608
Tăng vốn trong năm	300.000.000.000	15.000.000.000	-	-	-	(116.536.350.000)	-	-	-	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	116.536.350.000	-	-	-	-	(116.536.350.000)	-	-	-	-	-
Tặng, giảm Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(42.082.508.146)	-	-	-	(84.000.000)	-	-	(42.082.508.146)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(107.896.940.440)	(107.896.940.440)	(84.000.000)	-	-	(107.980.940.440)
Phân phối lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	138.514.676.294	13.313.648	13.313.648	-	-	138.527.989.942
Ảnh hưởng ghi nhận theo pp vốn chủ	-	-	-	-	-	2.752.215.115	-	-	-	-	2.752.215.115
Tặng khác	-	-	-	-	-	2.528.672	-	-	-	-	2.528.672
Giảm khác	-	(261.085.952)	-	-	-	-	(2.506.270)	-	-	-	(263.592.222)
<b>Số đầu năm nay</b>	<b>2.747.440.630.000</b>	<b>139.270.925.591</b>	<b>(42.082.508.146)</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>201.630.967.164</b>	<b>1.291.910.886</b>	<b>3.067.124.840.529</b>	<b>67.903.339.800</b>	<b>92.145.775.448</b>	<b>(6.979.887.038)</b>	<b>3.220.194.068.739</b>
Tăng trong kỳ do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	67.903.339.800	-	-	-	67.903.339.800
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	91.988.732.846	157.042.602	-	-	-	92.145.775.448
Ảnh hưởng ghi nhận biến động giá trị hợp lý trong năm	-	-	-	-	-	(6.293.949.620)	(685.937.418)	-	-	-	(6.979.887.038)
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>2.747.440.630.000</b>	<b>139.270.925.591</b>	<b>-42.082.508.146</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>287.325.750.390</b>	<b>68.666.355.870</b>	<b>3.220.194.068.739</b>	<b>67.903.339.800</b>	<b>92.145.775.448</b>	<b>(6.979.887.038)</b>	<b>3.220.194.068.739</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**13. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

*Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

Theo Giấy chứng Đăng ký kinh doanh, vốn Điều lệ của Công ty là 2.747.440.630.000 đồng.

Danh sách cổ đông lớn tại thời điểm 25/12/2017 như sau:

	Tại 25/12/2017		Tại 01/01/2017	
	VND	%	VND	%
Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy	1.004.893.340.000	36,58	1.004.893.340.000	36,58%
Ông Đỗ Hữu Hạ	148.000.000.000	5,39	48.000.000.000	1,75%
Cổ đông khác	1.594.547.290.000	58,03	1.694.547.290.000	61,68%
<b>Cộng</b>	<b>2.747.440.630.000</b>	<b>100</b>	<b>2.747.440.630.000</b>	<b>100</b>

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

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
- Vốn góp đầu quý	2.747.440.630.000	2.747.440.630.000
- Vốn góp tăng trong quý	-	-
- Vốn góp giảm trong quý	-	-
- Vốn góp cuối quý	2.747.440.630.000	2.747.440.630.000

**Cổ phiếu**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu quý Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	274.744.063	274.744.063
+ Cổ phiếu phổ thông	274.744.063	274.744.063
Số lượng cổ phiếu lưu hành	274.744.063	274.744.063
+ Cổ phiếu phổ thông	269.744.063	269.744.063
+ Cổ phiếu quỹ	5.000.000	5.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

**14. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ (USD)	2.689,54	3.612,49

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**15. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<b>230.575.184.410</b>	<b>329.302.827.651</b>
Doanh thu hoạt động thương mại	178.910.090.887	328.851.818.232
Doanh thu kinh doanh bất động sản	51.665.093.523	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ, linh kiện	-	451.009.419
<i>Các khoản giảm trừ</i>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>230.575.184.410</b>	<b>329.302.827.651</b>

**16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hoạt động thương mại	172.076.670.033	324.022.049.888
Giá vốn kinh doanh bất động sản	48.526.608.649	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ, linh kiện	-	991.997.923
<i>Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;</i>	<b>2.468.350.568</b>	<b>(1.587.679.383)</b>
<b>Cộng</b>	<b>223.071.629.250</b>	<b>323.426.368.428</b>

**17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý IV	
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	15,449,293,214	17,013,674,647
Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư (*)	60,065,266,963	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	417,211,466	205,831,054
<b>Cộng</b>	<b>75,931,771,643</b>	<b>17,219,505,701</b>

(\*) Theo hướng dẫn tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày mua được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**18. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời tại ngày mua	24.008.684.202	-
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả do các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày mua được thực hiện trong kỳ	(1.395.977.408)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>22.612.706.794</b>	<b>-</b>

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Quý IV	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị các tài sản, nợ phải trả của công ty con tương ứng với phần sở hữu có giá trị hợp lý cao hơn giá trị ghi sổ tại ngày mua	120.043.421.011	-
Giá trị các tài sản, nợ phải trả của công ty con tương ứng với phần sở hữu có giá trị hợp lý cao hơn giá trị ghi sổ được thực hiện trong năm	(6.979.887.039)	-
Giá trị các tài sản, nợ phải trả của công ty con tương ứng với phần sở hữu có giá trị hợp lý cao hơn giá trị ghi sổ tại cuối năm	113.063.533.972	-
<b>Thuế suất</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>22.612.706.794</b>	<b>-</b>

**19. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	91.988.703.280	138.514.676.294
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông	91.988.703.280	138.514.676.294
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm	269.744.063	262.410.730
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>341</b>	<b>528</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**20. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi số	
	Số cuối năm VND	Số đầu quý VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	145.899.051.246	796.277.999.762
Phải thu khách hàng, phải thu khác	409.530.273.123	342.258.142.809
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.024.941.939.011	955.135.138.889
Đầu tư tài chính dài hạn	530.723.869.031	794.706.080.725
<b>Cộng</b>	<b>2.111.095.132.411</b>	<b>2.888.377.362.185</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	55.071.741.506	68.138.289.150
Công nợ tài chính khác	242.765.018	415.904.124
<b>Cộng</b>	<b>58.015.600.290</b>	<b>68.747.693.274</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ có thể chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

**Quản lý rủi ro tỷ giá**

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**20. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

*Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v... Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

*Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

*Rủi ro tín dụng*

Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào bởi vì các khoản phải vay (nếu có) áp dụng lãi suất cố định.

*Quản lý rủi ro thanh khoản*

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

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**20. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 - 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	145.899.051.246	-	145.899.051.246
Phải thu khách hàng và phải thu khác	42.667.673.123	366.862.600.000	409.530.273.123
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.024.941.939.011	-	1.024.941.939.011
Đầu tư tài chính dài hạn	-	530.723.869.031	530.723.869.031
<b>Cộng</b>	<b>1.213.508.663.380</b>	<b>897.586.469.031</b>	<b>2.111.095.132.411</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	55.071.741.506	-	55.071.741.506
Công nợ tài chính khác	242.765.018	-	242.765.018
<b>Cộng</b>	<b>58.015.600.290</b>	<b>-</b>	<b>58.015.600.290</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>1.155.493.063.090</b>	<b>897.586.469.031</b>	<b>2.053.079.532.121</b>

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 - 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Số đầu quý</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	796.277.999.762	-	796.277.999.762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	35.395.542.809	306.862.600.000	342.258.142.809
Đầu tư tài chính ngắn hạn	955.135.138.889	-	955.135.138.889
Đầu tư tài chính dài hạn	-	794.706.080.725	794.706.080.725
<b>Cộng</b>	<b>1.786.808.681.460</b>	<b>1.101.568.680.725</b>	<b>2.888.377.362.185</b>
<b>Số đầu quý</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	68.138.289.150	-	68.138.289.150
Công nợ tài chính khác	415.904.124	-	415.904.124
<b>Cộng</b>	<b>68.747.693.274</b>	<b>-</b>	<b>68.747.693.274</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>1.718.060.988.186</b>	<b>1.101.568.680.725</b>	<b>2.819.629.668.911</b>

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

**21. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY**

*Dự án Nhà ở thu nhập thấp (tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam)*

Ngày 02/01/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận Đầu tư số 021 022 000 215 cấp ngày 12/07/2010 thành lập Công ty TNHH Pruksa Việt Nam, điều chỉnh lần 1 ngày 26/07/2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0201288966 thay đổi lần thứ ba ngày 10/11/2017 của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam, theo đó vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 566.440.000.000 đồng, Công ty cổ phần Đầu tư dịch vụ Hoàng Huy sở hữu 510.774.000.000 đồng chiếm 90,17%.

Ngày 29/6/2017, UBND Tp. Hải Phòng đã cấp Quyết định số 1662/QĐ-UBND, và quyết định điều chỉnh số về việc điều chỉnh thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án này do Công ty THNN Pruksa Việt Nam là chủ đầu tư với tổng diện tích giao đất (đợt 1) là 20.014,3 m<sup>2</sup>.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**21. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY (tiếp theo)**

***Dự án Nhà ở thu nhập thấp (tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam) (tiếp theo)***

Ngày 15/12/2016, UBND huyện An Dương đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết cho tỷ lệ 1/500 khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã An Đồng, huyện An Dương chi tiết như sau:

- Nhà ở xã hội chung cư 03 tầng: gồm 24 lô đất, tổng diện tích 59.749,2m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 1.908 căn;
- Nhà ở xã hội chung cư 05 tầng: gồm 01 lô đất, tổng diện tích 3.410,1m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 90 căn;
- Nhà ở thương mại dịch vụ liền kề: gồm 06 lô đất, tổng diện tích 16.160,4m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 242 căn;
- Khu tái định cư: gồm 01 lô đất, tổng diện tích 1.265,5m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 11 căn
- Và các công trình công cộng khác như: Trường mẫu giáo, nhà điều hành, nhà văn hóa, cây xanh công viên-thể dục thể thao, bãi đỗ xe, đầu mối kỹ thuật và đất giao thông chung

Tại thời cuối năm 2017, dự án đã thực hiện xây dựng hoàn thành trên 55% nhà ở xã hội chung cư 03 tầng, bàn giao được 80% các căn hộ hoàn thành chào bán, đồng thời dự án tiếp tục đầu tư xây dựng 02 block nhà 3 tầng và nhà 05 tầng.

***Các dự án thuộc hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) (tại Công ty mẹ)***

Bao gồm:

(1) Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi, Quận Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng: Phá dỡ 03 toà chung cư cũ U1, U2, U3; xây dựng 02 toà chung cư 6 tầng trên diện tích đất xây dựng 1.370 m<sup>2</sup> với diện tích sàn xây dựng 02 toà 8.668 m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư là 109.627.000.000 VNĐ;

(2) Dự án cải tạo chung cư cũ, xuống cấp, nguy hiểm trên địa bàn Tp. Hải Phòng – Công trình xây dựng khu chung cư HH3, HH4 phường Đồng Quốc Bình, Quận Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng : Xây dựng toà nhà chung cư gồm 02 khối HH3, HH4 trên diện tích khu đất 9.044 m<sup>2</sup>. Cao 29 tầng và 01 tầng bán hầm. Quy mô: 1.456 căn hộ giá trị dự án xây dựng chuyển giao là 1.668.428.000.000 VNĐ

(3) Dự án bất động sản tại địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Tp. Hải Phòng xây dựng khu nhà ở mới đồng bộ, hiện đại, khai thác cảnh quan ven sông với tổng diện tích 59.116,6 m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư là 1.000.000.000.000 VNĐ

***Dự án thuộc hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần ô tô công nghệ mới (tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang).***

Đầu tư dự án nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương, TP. Hải Phòng với diện tích khoảng 30.419,00m<sup>2</sup>. Dự án đang được hoàn thiện các thủ tục pháp lý với các cơ quan ban ngành.

**22. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh được thu thập từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán.

**23. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN QUÝ 4 NĂM 2017 SO VỚI CÙNG KỲ NĂM 2016**

Dự báo nhu cầu tiêu thụ xe thuộc phân khúc của Công ty còn giảm nên Công ty đã chủ động duy trì nhập khẩu và phân phối ở mức sản lượng thấp để tránh rủi ro tồn kho. Đồng thời công ty đã có kế hoạch phân bổ đầu tư các dự án bất động sản tiềm năng đem lại hiệu quả trong dài hạn. Nhờ đó, trong quý 4 năm 2017, lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty đạt 47.352.247.137 đồng, tăng 55,7% so với cùng năm ngoái. Trong thời gian 2-3 năm tới, các dự án bất động sản do Công ty đầu tư dự kiến sẽ đem lại lợi nhuận khả quan.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY**

Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân  
Thành phố Hải Phòng, CHXHCN Việt Nam

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo



**Bùi Thị Minh Nguyệt**  
Người lập biểu

Ngày 25 tháng 01 năm 2018



**Hồ Thị Xuân Hòa**  
Kế toán trưởng



**Vũ Văn Cảnh**  
Giám đốc

