

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**NỘI DUNG**

	Trang
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 - 4
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	5 - 6
<b>Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán:</b>	
Bảng cân đối kế toán	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 35

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, Hà Nội

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (“Công ty”) tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập tháng 10 năm 1991. Đến tháng 10 năm 2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 15 ngày 17/7/2018.

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

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

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, số 89 đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Hà Nội.

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không còn sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

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

Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trần Văn Công	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Đình	Thành viên HĐQT
Bà Đinh Thị Thúy Hằng	Thành viên HĐQT
Bà Trần Thu Phương	Thành viên HĐQT

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, Hà Nội

---

Bà Lê Thị Mai	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên
Bà Vũ Thị Thanh Thủy	Thành viên

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

Ông Đào Văn Chiến	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Đình	Phó Tổng Giám đốc

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây là ông Đào Văn Chiến.**

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà HTT Tower, Số 89 đường Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, Hà Nội

doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ\_CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT – BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024



**Đào Văn Chiến**



Số : 199 /BCKT-TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây*

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày từ trang 07 đến trang 35 kèm theo.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán

### **Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

- Như đã trình bày ở thuyết minh 34 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ lũy kế của Công ty là 76.224.083.691 VND, nợ phải trả ngắn hạn đang vượt quá tài sản ngắn hạn là: 50.965.353.865 VND. Công ty đang thiếu hụt vốn lưu động để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Các khoản nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty chủ yếu là số dư nợ Ngân sách nhà nước là 14.512.658.109 VND; Nợ gốc vay ngân hàng là 22.754.236.807 VND; lãi vay Ngân hàng ước tính phải trả là 15.572.133.899 VND và các khoản nợ phải trả khác.

Các yếu tố này dẫn tới nghi ngờ về khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào kế hoạch thu hồi các khoản công nợ, tái cấu trúc các khoản đầu tư, hoàn thành và quyết toán các công trình dở dang để thu hồi tiền, các hỗ trợ tài chính từ các cổ đông và các chủ nợ. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng thích hợp về các kế hoạch hoạt động này. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu Báo cáo tài chính của công ty kèm theo được lập với giả định công ty tiếp tục hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

Mặt khác, đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này chúng tôi vẫn chưa nhận được đầy đủ thư đối chiếu xác nhận số dư phải thu, phải trả, tiền vay của các ngân hàng, do vậy chúng tôi không xác định được tính chính xác của các khoản công nợ này trên Báo cáo tài chính.

- Như đã trình bày tại thuyết minh số 12: Tại ngày 31/12/2023 Công ty có số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng là 79.453.592.845 VND. Đến thời điểm kiểm toán công ty chưa cung cấp được tiến độ thực hiện dự án và khả năng quyết toán công trình. Chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của các chi phí sản xuất kinh doanh nêu trên tại ngày 31/12/2023, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.
- Tại thời điểm 31/12/2023 chúng tôi không được tham gia chứng kiến kê hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về số dư hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư đang được ghi nhận trên báo cáo tài chính của đơn vị.


#### **Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TPP**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
  
**Hoàng Kim Thùy**  
Số Giấy CN ĐKHN  
Kiểm toán : 1464 - 2023-133-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**Kiểm toán viên**

  
**Phùng Văn Lữ**  
Số Giấy CN ĐKHN  
Kiểm toán : 4075 - 2022-133-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>19.133.444.102</b>	<b>29.704.486.640</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>401.000.899</b>	<b>342.146.320</b>
1. Tiền	111		401.000.899	342.146.320
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>18.186.998.498</b>	<b>28.816.895.615</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4a	6.579.110.014	6.600.663.333
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	17.226.266.190	17.188.444.590
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		12.690.900	12.690.900
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	6a	13.025.561.949	16.635.961.949
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	7	(18.656.630.555)	(11.620.865.157)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		6.229.152.013	6.762.115.563
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(6.229.152.013)	(6.762.115.563)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>545.444.705</b>	<b>545.444.705</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		545.444.705	545.444.705
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>187.104.988.442</b>	<b>189.366.193.371</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>39.847.490.000</b>	<b>39.847.490.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	6b	40.022.014.000	40.022.014.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	7	(174.524.000)	(174.524.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.588.191.957</b>	<b>2.196.006.431</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.532.853.359	2.123.921.833
- Nguyên giá	222		6.054.553.818	6.054.553.818
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.521.700.459)	(3.930.631.985)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	55.338.598	72.084.598
- Nguyên giá	228		167.460.000	167.460.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(112.121.402)	(95.375.402)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>55.703.719.108</b>	<b>57.352.868.792</b>
- Nguyên giá	231		65.965.987.380	65.965.987.380
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(10.262.268.272)	(8.613.118.588)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>12</b>	<b>89.942.061.027</b>	<b>89.942.061.027</b>
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		79.453.592.845	79.453.592.845
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		10.488.468.182	10.488.468.182
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23.526.350</b>	<b>27.767.121</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	23.526.350	27.767.121
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>206.238.432.544</b>	<b>219.070.680.011</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**  
**(Tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>82.351.298.538</b>	<b>81.568.314.692</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>70.098.797.967</b>	<b>81.540.702.783</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	1.834.475.419	1.931.581.809
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	2.775.785.223	3.063.821.651
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	14.512.658.109	14.599.695.167
4. Phải trả người lao động	314		285.830.443	299.620.666
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	16.794.622.765	17.449.359.604
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		352.969.200	422.741.928
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18a	10.787.735.001	13.119.160.151
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19a	22.754.236.807	30.654.236.807
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		485.000	485.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>12.252.500.571</b>	<b>27.611.909</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	18b	27.611.909	27.611.909
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19b	12.224.888.662	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>123.887.134.006</b>	<b>137.502.365.319</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>123.887.134.006</b>	<b>137.502.365.319</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		89.952.229	89.952.229
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.265.468	21.265.468
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(76.224.083.691)	(62.608.852.378)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(62.608.852.378)	(52.544.630.651)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(13.615.231.313)	(10.064.221.727)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>206.238.432.544</b>	<b>219.070.680.011</b>

Người lập biểu

  
**Nguyễn Thị Phương**

Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Ngọc Hải**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



  
**Đào Văn Chiến**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	7.080.206.851	7.711.234.516
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	22	7.080.206.851	7.711.234.516
4. Giá vốn hàng bán	11	23	4.525.543.530	5.181.172.808
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.554.663.321	2.530.061.708
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	42.319	74.891
7. Chi phí tài chính	22	25	3.670.151.823	4.120.405.111
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.670.151.823	4.120.405.111
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	26	11.842.945.862	6.528.819.663
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		(12.958.392.045)	(8.119.088.175)
11. Thu nhập khác	31		-	440
12. Chi phí khác	32	27	656.839.268	1.945.133.992
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(656.839.268)	(1.945.133.552)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(13.615.231.313)	(10.064.221.727)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(13.615.231.313)	(10.064.221.727)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	(680,76)	(503,21)

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Phương



Nguyễn Ngọc Hải



Đào Văn Chiến

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Phương pháp gián tiếp**  
**Năm 2023**

Đơn vị tính: 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>(13.615.231.313)</b>	<b>(10.064.221.727)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>	<b>01</b>	<b>12.429.875.510</b>	<b>7.494.033.038</b>
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.256.964.158	2.449.490.281
- Các khoản dự phòng	03	6.502.801.848	924.212.537
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(42.319)	(74.891)
- Chi phí lãi vay	06	3.670.151.823	4.120.405.111
- Các khoản điều chỉnh khác			
<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(1.185.355.803)</b>	<b>(2.570.188.689)</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(730.756.943)	5.269.355.164
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	532.963.550	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(2.685.197.020)	(4.588.277.903)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	4.240.771	88.933.753
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	13		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(201.970.957)	(913.990.883)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(4.266.076.402)</b>	<b>(2.714.168.558)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(38.936.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	42.319	74.891
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>42.319</b>	<b>(38.861.109)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Phương pháp gián tiếp**  
**Năm 2023**  
**(Tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	12.224.888.662	
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(7.900.000.000)	
3. Tiền chi trả nợ thuế tài chính		-	
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>4.324.888.662</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>58.854.579</b>	<b>(2.753.029.667)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>342.146.320</b>	<b>3.095.175.987</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>401.000.899</b>	<b>342.146.320</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Ngọc Hải

Đào Văn Chiến

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây (“Công ty”) tiền thân là Công ty vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây, được thành lập tháng 10 năm 1991. Đến tháng 10 năm 2003, Công ty Vật liệu Điện máy và Chất đốt Hà Tây được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp lần đầu số 0303000111 ngày 23/10/2003 và được thay đổi số 0500443384 ngày 16/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD điều chỉnh lần 15 ngày 17/7/2018.

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

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

Tổng số cán bộ nhân viên công ty tại ngày 31/12/2023 là: 36 người.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, số 89 đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

#### **1.2. Giả định hoạt động liên tục:**

Báo cáo tài chính đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của công ty trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ lũy kế của Công ty là 76.224.083.691 VND, nợ phải trả ngắn hạn đang vượt quá tài sản ngắn hạn là: 50.965.353.865 VND. Công ty đang thiếu hụt vốn lưu động để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Các khoản nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty chủ yếu là số dư nợ Ngân sách nhà nước là 14.512.658.109 VND; Nợ gốc vay ngân hàng là 22.754.236.807 VND; lãi vay Ngân hàng ước tính phải trả là 15.572.133.899 VND và các khoản nợ phải trả khác.

Các điều kiện này có thể tạo nên yếu tố không chắc chắn có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của công ty. Công ty đang trong quá trình làm việc với các bên cho vay điều chỉnh các điều khoản đã vi phạm của hợp đồng vay cũng như việc xử lý các tài sản thế chấp để thanh toán nợ vay. Do đó, công ty có khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn. Dựa trên cơ sở này, Ban

Tổng Giám đốc công ty vẫn tiến hành lập báo cáo tài chính trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính được lập chưa bao gồm bất kỳ điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện trên.

### **1.3. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh vật liệu xây dựng, Bất động sản, kinh doanh thương mại và các hoạt động khác.

### **1.4. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản, nhà ở, cho thuê nhà, văn phòng);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá Bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Chi tiết: Sàn giao dịch Bất động sản);
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Khai thác đá, cát. Sỏi, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn gạo;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;

## **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 kế toán 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 cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **2.4. Các nghiệp vụ bằng 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 được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **2.6. Các khoản 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.

### **2.7. 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.

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

---

**2.8. Tài sản cố định, Bất động sản đầu tư và Xây dựng cơ bản dở dang****Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

**Quyền sử dụng đất**

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

**Phần mềm máy tính**

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

**Bất động sản đầu tư**

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thụ thuận từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ



được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư 45/2013/TT-BTC, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

### **2.9. 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.

### **2.10. 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.

### **2.11. Vay**

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

### **2.12. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

### **2.13. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả 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 kỳ 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.

#### **2.14. Doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

#### **2.15. 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 trước thuế 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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được trừ.

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.

#### **2.16. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

#### **2.17. Các bên liên quan**

---

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 Phùng Hưng, Phường  
Phúc La, Quận Hà Đông, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

<b>3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt tại quỹ		298.429.276	181.691.687
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		102.571.623	160.454.633
<b>Cộng</b>		<b>401.000.899</b>	<b>342.146.320</b>
<b>4. PHẢI THU KHÁCH HÀNG</b>		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>			
Nguyễn Tuấn Anh (ABen)		600.000.000	600.000.000
Ban Quản Lý 89 PH		214.218.231	249.806.020
Khách hàng mua nhà HTT Trần Phú (CH 2003 và 2006)		1.372.000.100	1.372.000.100
Trần Văn Công		3.453.300.000	3.453.300.000
Các khách hàng khác		939.591.683	925.557.213
<b>Cộng</b>		<b>6.579.110.014</b>	<b>6.600.663.333</b>
<b>b. Số dư các bên liên quan</b>			
<b>Bên liên quan</b>	<b>Bên liên quan</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trần Văn Công	Thành viên HĐQT	3.453.300.000	3.453.300.000
<b>5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN</b>		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty CP xây dựng khu nam Hà Nội		1.215.803.761	1.215.803.761
Công ty CP xây dựng và DV TM Dũng Hằng		5.697.685.000	5.697.685.000
Công ty cổ phần đầu tư thương mại và du lịch Nhật Minh		6.672.904.366	6.672.904.366
Các khách hàng khác		3.639.873.063	3.602.051.463
<b>Cộng</b>		<b>17.226.266.190</b>	<b>17.188.444.590</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>13.025.561.949</b>	<b>(582.619.330)</b>	<b>16.635.961.949</b>	<b>(553.680.705)</b>
Tạm ứng	1.993.587.724	(456.240.774)	1.993.587.724	(427.302.149)
Phải thu khác ngắn hạn (*)	11.031.974.225	(126.378.556)	14.642.374.225	(126.378.556)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>40.022.014.000</b>	<b>(174.524.000)</b>	<b>40.022.014.000</b>	<b>(174.524.000)</b>
Phải thu khác dài hạn (*)	40.022.014.000	(174.524.000)	40.022.014.000	(174.524.000)
	<b>53.047.575.949</b>	<b>(757.143.330)</b>	<b>56.657.975.949</b>	<b>(728.204.705)</b>

(\*) Chi tiết số dư phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>11.031.974.225</b>	<b>14.642.374.225</b>
Ông Đào Văn Chiến (1)	10.905.595.669	14.515.995.669
Nguyễn Văn Ánh	126.378.556	126.378.556
<b>b. Dài hạn</b>	<b>40.022.014.000</b>	<b>40.022.014.000</b>
Công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh (Đổi tên từ công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng ) (2)	39.847.490.000	39.847.490.000
Nguyễn Quốc Hào	174.524.000	174.524.000
	<b>51.053.988.225</b>	<b>54.664.388.225</b>

Số dư với các bên liên quan

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc kiêm đại diện trước pháp luật	10.905.595.669	14.515.995.669

(1): Ông Đào Văn Chiến nhận nợ về khoản phải thu về tiền bán cổ phần Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phúc Hưng. Đến thời điểm 27/4/2022 theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Phúc Hưng phải thanh toán cho ông Đào Văn Chiến số tiền gốc và lãi chậm trả của Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần mà công ty cổ phần Phúc Hưng nợ công ty cổ phần thương mại Hà Tây (Ông Đào Văn Chiến nhận ủy quyền giao dịch cho công ty CP Thương mại Hà Tây).

(2): Công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng được đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh từ ngày 23/06/2020.

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty CP thương mại Hà Tây và công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng (nay đã đổi tên thành công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh): Công ty CPTM Hà Tây đồng ý góp vào công ty TNHH Phát triển Rừng Chiến Thắng, số tiền là: 65 tỷ đồng để thực hiện phối hợp trồng cây lâm nghiệp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Công ty TNHH MTV Xây dựng Phong Minh có trụ sở tại bản Nậm Đanh, xã Nậm Sò, huyện Tân Uyên, tỉnh Lai Châu.

**7. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Cửa hàng vật liệu xây dựng Vân Phi	740.230.000	-	740.230.000	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và du lịch Việt Nam	843.324.430	-	843.324.430	-
Công ty cổ phần đầu tư thương mại và du lịch Nhật Minh	6.672.904.366	-	6.672.904.366	2.001.871.310
Công ty cp xây dựng khu nam Hà Nội	1.215.803.761	-	1.215.803.761	-
Khách hàng mua nhà (căn hộ 2003 và 2006 tại tòa nhà số 7 Trần Phú)	1.372.000.100	-	1.372.000.100	-
Trần Văn Công	3.453.300.000	1.726.650.000	-	-
Công ty CP xây dựng và DV TM Dũng Hằng	5.697.685.000	2.848.842.500	-	-
Nguyễn Quốc Hào	174.524.000	-	174.524.000	-
Các khách hàng khác	3.696.759.708	459.884.310	3.183.465.358	404.991.548
<b>Cộng</b>	<b>23.866.531.365</b>	<b>5.035.376.810</b>	<b>14.202.252.015</b>	<b>2.406.862.858</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá	6.229.152.013	(6.229.152.013)	6.762.115.563	(6.762.115.563)
	<b>6.229.152.013</b>	<b>(6.229.152.013)</b>	<b>6.762.115.563</b>	<b>(6.762.115.563)</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 6.229.152.013 VND.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

<b>9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>				Đơn vị tính: VND	
Khoản mục	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng	
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>					
Số dư đầu năm	6.004.553.818	50.000.000	-	6.054.553.818	
Số tăng trong năm	-	-	38.936.000	38.936.000	
- Phân loại lại	-	-	38.936.000	38.936.000	
<b>Giảm trong năm</b>	<b>38.936.000</b>	-	-	<b>38.936.000</b>	
- Phân loại lại	38.936.000	-	-	38.936.000	
- Khác	-	-	-	-	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.965.617.818</b>	<b>50.000.000</b>	<b>38.936.000</b>	<b>6.054.553.818</b>	
<b>Hao mòn TSCĐ</b>					
Số dư đầu năm	3.880.631.985	50.000.000	-	3.930.631.985	
Số tăng trong năm	578.089.807	-	15.358.090	593.447.897	
- Trích khấu hao trong năm	578.089.807	-	12.978.667	591.068.474	
- Phân loại lại	-	-	2.379.423	2.379.423	
<b>Giảm trong năm</b>	<b>2.379.423</b>	-	-	<b>2.379.423</b>	
- Phân loại lại	2.379.423	-	-	2.379.423	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.456.342.369</b>	<b>50.000.000</b>	<b>15.358.090</b>	<b>4.521.700.459</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	2.123.921.833	-	-	2.123.921.833	
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.509.275.449</b>	-	<b>23.577.910</b>	<b>1.532.853.359</b>	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 1.204.845.091 VND

<b>10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>			Đơn vị tính: VND	
Khoản mục	Phân mềm quản lý		Cộng	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu năm	167.460.000		167.460.000	
Số tăng trong năm	-		-	
Số giảm trong năm	-		-	
<b>Số cuối năm</b>	-	<b>167.460.000</b>	<b>167.460.000</b>	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu năm	95.375.402		95.375.402	
Số tăng trong năm	16.746.000		16.746.000	
- Khấu hao trong năm	16.746.000		16.746.000	
Số giảm trong năm	-		-	
<b>Số cuối năm</b>	-	<b>112.121.402</b>	<b>112.121.402</b>	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	72.084.598		72.084.598	
<b>Tại ngày cuối năm</b>	-	<b>55.338.598</b>	<b>55.338.598</b>	

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đem đi thế chấp tại 31/12/2023 là: 0 VND.  
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 0 VND.

### 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

(Chi tiết Phụ lục 01)

### 12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>79.453.592.845</b>	<b>79.453.592.845</b>
- Dự án khu đô thị mới Trung Văn mở rộng (*)	79.453.592.845	79.453.592.845
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>10.488.468.182</b>	<b>10.488.468.182</b>
Chi phí sửa chữa TSCĐ (**)	10.488.468.182	10.488.468.182
	<b>89.942.061.027</b>	<b>89.942.061.027</b>

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

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

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

Đến thời điểm 31/12/2021 dự án đã tạm dừng hoạt động. Tuy nhiên đơn vị chưa có Biên bản làm việc với chủ đầu tư xác định mức độ bồi thường mà công ty được hưởng đồng thời đơn vị chưa thực hiện xác định dự phòng tổn thất đối với dự án.

(\*\*) Đây là các chi phí sửa chữa, thi công lại tầng 1 và tầng 3 sàn thương mại tháp A, B số 7 Trần Phú, Hà Nội.

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>23.526.350</b>	<b>27.767.121</b>
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	23.526.350	27.767.121
<b>Cộng</b>	<b>23.526.350</b>	<b>27.767.121</b>

### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Hoàng Gia Ngọc	352.400.000	(*)	352.400.000	(*)
Công ty TNHH thang máy HUYNDAI Thành Công Việt Nam	835.497.000	(*)	835.497.000	(*)
Phải trả người bán khác	646.578.419	(*)	743.684.809	(*)
<b>Cộng</b>	<b>1.834.475.419</b>	<b>(*)</b>	<b>1.931.581.809</b>	<b>(*)</b>

(\*): Đơn vị không thể đưa ra ước tính về số dư phải trả có khả năng trả nợ do công ty đang trong quá trình tái cơ cấu về tổ chức kinh doanh và quản lý tài chính.



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH dịch vụ bảo vệ Hoàng Gia Ngọc	352.400.000	352.400.000
Công ty TNHH thang máy HUYNDAI Thành Công Việt Nam	835.497.000	835.497.000
Công ty TNHH Đầu tư dịch vụ & TM Thanh Sơn	65.795.380	65.795.380
<b>Cộng</b>	<b>1.253.692.380</b>	<b>1.253.692.380</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý số 7 Trần Phú	1.493.784.175	1.750.286.842
Nguyễn Văn Nhã	186.000.000	201.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sunrise	500.000.000	500.000.000
Người mua trả tiền trước khác	596.001.048	612.534.809
<b>Cộng</b>	<b>2.775.785.223</b>	<b>3.063.821.651</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

(Chi tiết Phụ lục 02)

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Trích trước chi phí lãi vay</b>		
Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Hà Nội	8.462.358.136	7.263.294.777
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN - CN Mỹ Đình	7.109.775.763	5.278.634.011
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - chi nhánh Thăng Long	-	4.907.430.816
Bà Nguyễn Thị Như Hồng	1.222.488.866	
<b>Cộng</b>	<b>16.794.622.765</b>	<b>17.449.359.604</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>10.787.735.001</b>	<b>13.119.160.151</b>
Bảo hiểm xã hội	207.592.244	267.986.599
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	617.861.092	617.861.092
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	9.962.281.665	12.233.312.460
<b>b. Dài hạn</b>	<b>27.611.909</b>	<b>27.611.909</b>
Phải trả dài hạn khác	27.611.909	27.611.909
<b>Cộng</b>	<b>10.815.346.910</b>	<b>13.146.772.060</b>

**(\*) Chi tiết phải trả phải nộp khác**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban QL số 7 Trần Phú	1.557.144.242	1.557.144.242
Ban quản trị 89 Phùng Hưng	5.588.318.437	5.588.318.437
Công ty TNHH Đầu tư phát triển hạ tầng VN	400.000.000	400.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.416.818.986	4.687.849.781
	<b>9.962.281.665</b>	<b>12.233.312.460</b>

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm				Đơn vị tính: VND	
					Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>22.754.236.807</b>	-	-	<b>7.900.000.000</b>	<b>30.654.236.807</b>	-
- Vay ngân hàng	22.754.236.807	(*)	-	7.900.000.000	30.654.236.807	(*)
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông, chi nhánh Hà Nội, PGD Tràng An (1)	8.881.950.807	(*)			8.881.950.807	(*)
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN (2)	13.872.286.000	(*)			13.872.286.000	(*)
Ngân hàng BIDV Thăng Long	-			7.900.000.000	7.900.000.000	(*)
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>12.224.888.662</b>	<b>12.224.888.662</b>	<b>12.224.888.662</b>	-	-	-
- Vay cá nhân	12.224.888.662	12.224.888.662	12.224.888.662	-	-	-
Nguyễn Thị Như Hồng (3)	12.224.888.662	12.224.888.662	12.224.888.662			
<b>Số cuối năm</b>	<b>34.979.125.469</b>	<b>12.224.888.662</b>	<b>12.224.888.662</b>	<b>7.900.000.000</b>	<b>30.654.236.807</b>	-

(\*): Các khoản vay này đã quá hạn thanh toán và công ty đang đàm phán lại với các Ngân hàng để điều chỉnh lại thời hạn thanh toán.

**Chi tiết một số khoản vay:**

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

Hợp đồng tín dụng số 0001/2018/HĐTDHM ngày 08/01/2018

- Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND

- Thời hạn cho vay: 12 tháng

- Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn để thực hiện dự án tòa nhà hỗn hợp Trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở tại số 89 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Tài sản thế chấp là BĐS tại thửa 682 tờ bản đồ số 07 ở địa chỉ Thôn An Thọ, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội và tài sản gắn liền; BĐS tại thửa 86-3 tờ bản đồ số 4 ở địa chỉ tổ 4, phường Long Biên, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền; 4 sàn TTTM và văn phòng giao dịch tại số 7 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội; 5 sàn thương mại thuộc dự án tại 89 Phùng Hưng, Hà Đông, Hà Nội.

- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023 là: 8.881.950.807 VND.

Đến thời điểm 31/12/2023 khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

**(2) Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn VN - CN Mỹ Đình**

Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV201800162 ngày 13/04/2018

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND

- Thời hạn cho vay: 12 tháng (kể từ ngày 13/04/2018)

- Lãi suất cho vay: Lãi suất cơ sở + Biên độ lãi suất. Lãi suất áp dụng là: 8,5%

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2018 -

- Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây tại địa chỉ: 201- Tầng 2 - dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ - tòa nhà hỗn hợp trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở - số 89 Phùng Hưng, P. Phúc La, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội.

- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 13.872.286.000 VND

Đến thời điểm 31/12/2023 khoản vay này đã quá hạn thanh toán.

(3) Vay bà Nguyễn Thị Như Hồng theo Hợp đồng vay vốn số 01/01/2023/HDVV ngày 02/01/2023: số tiền vay 12.224.888.662 đồng; thời hạn vay: 2 năm; lãi suất 10%/năm. Tài sản đảm bảo: công trình 3B-01 trung tâm thương mại và văn phòng giao dịch 624,7m2 thuộc tòa nhà đa năng dịch vụ Thương mại và nhà ở tại thửa đất số 370, tờ bản đồ số 51-57, ở địa chỉ số 7 đường Trần Phú, phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

- Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2023: 12.224.888.662 VND

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

## a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	(52.544.630.651)	147.566.587.046
Lỗ trong năm trước		-	-	(10.064.221.727)	(10.064.221.727)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>89.952.229</b>	<b>21.265.468</b>	<b>(62.608.852.378)</b>	<b>137.502.365.319</b>
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	89.952.229	21.265.468	(62.608.852.378)	137.502.365.319
- Lỗ trong năm	-			(13.615.231.313)	(13.615.231.313)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>89.952.229</b>	<b>21.265.468</b>	<b>(76.224.083.691)</b>	<b>123.887.134.006</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>- Vốn góp cuối năm</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.000.000	20.000.000

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

**f. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	21.265.468	21.265.468

**21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	7.080.206.851	4.555.588.791
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	3.155.645.725
<b>Cộng</b>	<b>7.080.206.851</b>	<b>7.711.234.516</b>

**22. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	7.080.206.851	4.555.588.791
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	3.155.645.725
<b>Cộng</b>	<b>7.080.206.851</b>	<b>7.711.234.516</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	4.525.543.530	4.344.332.078
- Giá vốn Bất động sản đã bán	-	836.840.730
<b>Cộng</b>	<b>4.525.543.530</b>	<b>5.181.172.808</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	42.319	74.891
<b>Cộng</b>	<b>42.319</b>	<b>74.891</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lãi tiền vay	3.670.151.823	4.120.405.111
- Chi phí tài chính khác	-	-
	<b>3.670.151.823</b>	<b>4.120.405.111</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí vật tư văn phòng, CCDC	34.255.453	177.320.281
- Chi phí nhân công	3.909.275.642	4.163.056.632
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	626.286.448	731.171.714
- Chi phí dự phòng	7.035.765.398	924.212.537
- Thuế, phí, lệ phí	19.031.993	101.039.140
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	200.772.328	396.365.761
- Chi phí khác bằng tiền	17.558.600	35.653.598
	<b>11.842.945.862</b>	<b>6.528.819.663</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Các khoản phạt, lãi chậm nộp thuế, bảo hiểm xã hội	315.690.523	418.739.302
- Chi phí khác	341.148.745	1.526.394.690
	<b>656.839.268</b>	<b>1.945.133.992</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Nội dung	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(13.615.231.313)	(10.064.221.727)
Các khoản điều chỉnh tăng	656.839.268	1.945.133.992
- Chi phí không hợp lệ	656.839.268	1.945.133.992
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(13.615.231.313)	(10.064.221.727)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(13.615.231.313)	(10.064.221.727)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(680,76)</b>	<b>(503,21)</b>

## 30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	401.000.899		342.146.320	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	59.626.685.963	(18.831.154.555)	63.258.639.282	(11.795.389.157)
Các khoản cho vay	-		-	
Đầu tư ngắn hạn	-		-	
	<b>60.027.686.862</b>	<b>(18.831.154.555)</b>	<b>63.600.785.602</b>	<b>(11.795.389.157)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>			<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
			VND	VND
Vay và nợ			34.979.125.469	30.654.236.807
Phải trả người bán, phải trả khác			12.649.822.329	15.078.353.869
Chi phí phải trả			16.794.622.765	17.449.359.604
			<b>64.423.570.563</b>	<b>63.181.950.280</b>

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

### Quản lý rủi ro tài chính

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

### Rủi ro thị trường

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

### Rủi ro về tỷ giá hối đoái

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

### Rủi ro về lãi suất

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

### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	401.000.899			401.000.899
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.604.671.963	40.022.014.000		59.626.685.963
Các khoản cho vay	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
	<b>20.005.672.862</b>	<b>40.022.014.000</b>	-	<b>60.027.686.862</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	342.146.320			342.146.320
Phải thu khách hàng, phải thu khác	23.236.625.282	40.022.014.000		63.258.639.282
Các khoản cho vay	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
	<b>23.578.771.602</b>	<b>40.022.014.000</b>	-	<b>63.600.785.602</b>

### Rủi ro thanh khoản

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	22.754.236.807	12.224.888.662		34.979.125.469
Phải trả người bán, phải trả khác	12.622.210.420	27.611.909		12.649.822.329
Chi phí phải trả	16.794.622.765	-		16.794.622.765
	<b>52.171.069.992</b>	<b>12.252.500.571</b>	<b>-</b>	<b>64.423.570.563</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	30.654.236.807	-		30.654.236.807
Phải trả người bán, phải trả khác	15.050.741.960	27.611.909		15.078.353.869
Chi phí phải trả	17.449.359.604	-		17.449.359.604
	<b>63.154.338.371</b>	<b>27.611.909</b>	<b>-</b>	<b>63.181.950.280</b>

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

**31. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ**

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

**32. BÁO CÁO BỘ PHẬN****Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)**

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

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Khác	Đơn vị tính: VND
			Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	7.080.206.851	-	7.080.206.851
Chi phí bộ phận	4.525.543.530	-	4.525.543.530
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>2.554.663.321</b>	<b>-</b>	<b>2.554.663.321</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>11.842.945.862</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(9.288.282.541)
Doanh thu hoạt động tài chính			42.319
Chi phí tài chính			3.670.151.823
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			656.839.268
Thuế TNDN hiện hành			-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>(13.615.231.313)</b>

### 33. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

#### a. Thông tin các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

#### b. Giao dịch với bên liên quan

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Ông Đào Văn Chiến</b>		
Thanh toán tiền cho công ty	3.610.400.000	5.424.400.000

#### \* Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc năm 2023 như sau:

		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Đào Văn Chiến	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	138.700.626	136.401.289
Ông Nguyễn Đức Đình	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	145.800.000	141.418.369

Năm 2023 Công ty không phát sinh thù lao Hội đồng quản trị.

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

### 34. KHẢ NĂNG HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ lũy kế của Công ty là 76.224.083.691 VND, nợ phải trả ngắn hạn đang vượt quá tài sản ngắn hạn là: 50.965.353.865 VND. Công ty đang thiếu hụt vốn lưu động để thanh toán các khoản nợ đến hạn. Các khoản nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty chủ yếu là số dư nợ Ngân sách nhà nước là 14.512.658.109 VND; Nợ gốc vay ngân hàng là 22.754.236.807 VND; lãi vay Ngân hàng ước tính phải trả là 15.572.133.899 VND và các khoản nợ phải trả khác.

Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào kế hoạch thu hồi các khoản công nợ, tái cấu trúc các khoản đầu tư, hoàn thành và quyết toán các công trình dở dang để thu hồi tiền, các hỗ trợ tài chính từ các cổ đông và các chủ nợ. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các kế hoạch để đảm bảo khả năng tiếp tục hoạt động của công ty.

### 35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Hải



Đào Văn Chiến

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Phụ lục số 1

Đơn vị tính: VND

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Sàn TM tháp A, B Trần Phú	Tầng hầm Số 7 Trần Phú	Sàn TM+ hầm 89 Phùng Hưng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số đầu năm</b>	<b>14.889.426.741</b>	<b>2.579.034.724</b>	<b>48.497.525.915</b>	<b>65.965.987.380</b>
- Mua trong năm				-
- Tặng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Điều chỉnh khác				-
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.889.426.741</b>	<b>2.579.034.724</b>	<b>48.497.525.915</b>	<b>65.965.987.380</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số đầu năm</b>	<b>2.469.628.200</b>	<b>526.300.275</b>	<b>5.617.190.113</b>	<b>8.613.118.588</b>
- Khấu hao trong năm	372.235.669	64.475.868	1.212.438.147	1.649.149.684
- Tặng khác				-
- Thanh lý nhượng bán				-
- Điều chỉnh khác	-			-
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.841.863.869</b>	<b>590.776.143</b>	<b>6.829.628.260</b>	<b>10.262.268.272</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	12.419.798.541	2.052.734.449	42.880.335.802	57.352.868.792
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>12.047.562.872</b>	<b>1.988.258.581</b>	<b>41.667.897.655</b>	<b>55.703.719.108</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư đang thế chấp đảm bảo các khoản vay: 22.196.360.136 VND

- Nguyên giá BĐS đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÀ TÂY**

Tầng 2, Tòa nhà HTT Tower, Số 89 Phùng Hưng, Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**Phụ lục số 02****16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh		Số cuối kỳ	
	Số phải thu	Số phải trả	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải trả
Thuế Giá trị gia tăng đầu ra	-	771.986.600	114.933.899		-	886.920.499
Thuế GTGT hàng nhập khẩu		-	1.330.154	1.330.154	-	-
Thuế Xuất nhập khẩu	-	-	1.827.317	1.827.317	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	233.970.957		201.970.957	-	32.000.000
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-			-	-
Thuế Tài nguyên	-	-			-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	14.195.893	14.195.893	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	13.593.737.610	299.580.150	299.580.150	-	13.593.737.610
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>14.599.695.167</b>	<b>434.867.413</b>	<b>521.904.471</b>	<b>-</b>	<b>14.512.658.109</b>

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