

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**

Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 30



## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### **Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Huy Thành	Chủ tịch
Ông Phương Kim Thảo	Ủy viên
Ông Trần Hồng Tâm	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Long	Ủy viên
Ông Đoàn Trịnh Linh	Ủy viên

#### **Ban Giám đốc**

Ông Đoàn Trịnh Linh	Giám đốc
Ông Đinh Công Đức	Phó Giám đốc
Ông Phạm Tiến Điệp	Phó Giám đốc
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này 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 công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**  
(tiếp theo)

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

*Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**



**Đoàn Trịnh Linh**

**Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2018*

Số: 284-18/BC-TCT-VAE

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

**Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

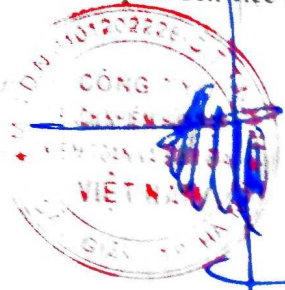
Căn cứ theo Biên bản thanh tra thuế ngày 01/12/2017 kèm theo Quyết định số 45514/QĐ-CT-TTr2 ngày 6/7/2017 của Cục thuế Thành phố Hà Nội, Công ty bị truy thu thuế GTGT tương ứng với phần giá trị hạng mục hạ tầng kỹ thuật hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng với số tiền truy thu năm 2015 và 2016 lần lượt là 9.947.828.593 đồng và 1.085.056.455 đồng (Dự án khu đô thị mới Yên Hòa được Nhà nước giao đất và do Công ty làm chủ đầu tư). Công ty đang ghi nhận khoản truy thu thuế này vào Tài khoản 138 - Phải thu khác và chưa xác định đối tượng phải thu đến khi quyết toán dự án hoàn thành. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến cũng như những ảnh hưởng (nếu có) đến Báo cáo tài chính tài chính của Công ty.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Trần Quốc Tuấn**

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Phạm Thị Hiền**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2449-2018-034-1

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.224.114.207.044</b>	<b>1.057.236.180.297</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>44.903.494.868</b>	<b>118.704.133.432</b>
1 Tiền	111		21.403.494.868	22.105.195.566
2 Các khoản tương đương tiền	112		23.500.000.000	96.598.937.866
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>117.630.348.183</b>	<b>66.374.245.833</b>
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		117.630.348.183	66.374.245.833
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>177.238.724.857</b>	<b>136.257.572.529</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	88.602.441.221	100.380.221.529
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	64.480.407.416	22.280.551.669
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	24.155.876.220	13.596.799.331
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>884.341.639.136</b>	<b>735.900.228.503</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.6.	884.341.639.136	735.900.228.503
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>261.073.794.092</b>	<b>126.367.078.501</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>49.776.000.000</b>	<b>-</b>
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	49.776.000.000	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.883.970.162</b>	<b>6.326.906.498</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	4.883.970.162	6.326.906.498
- Nguyên giá	222		43.810.831.561	45.562.277.430
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.926.861.399)	(39.235.370.932)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	-	-
- Nguyên giá	228		32.860.000	32.860.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10.</b>	<b>128.257.917.007</b>	<b>47.701.625.504</b>
- Nguyên giá	231		142.639.952.074	57.634.020.764
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.382.035.067)	(9.932.395.260)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7.</b>	<b>27.669.759.556</b>	<b>24.488.488.166</b>
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		27.669.759.556	24.488.488.166
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>45.930.556.533</b>	<b>45.930.556.533</b>
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		45.930.556.533	45.930.556.533
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.555.590.834</b>	<b>1.919.501.800</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	4.555.590.834	1.919.501.800
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.485.188.001.136</b>	<b>1.183.603.258.798</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.254.624.068.041</b>	<b>1.010.892.126.653</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>853.020.147.102</b>	<b>829.457.707.525</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	102.913.962.641	98.480.506.531
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	150.563.345.329	113.669.927.286
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	6.546.767.409	13.666.915.783
4 Phải trả người lao động	314		35.389.829.091	32.743.572.292
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	500.956.636.959	508.396.886.544
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	2.805.877.746	1.616.786.610
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	44.452.662.537	53.483.477.735
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.391.065.390	7.399.634.744
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>401.603.920.939</b>	<b>181.434.419.128</b>
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	376.141.184.633	156.174.000.182
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	2.384.736.306	2.182.418.946
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13.	23.078.000.000	23.078.000.000
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>230.563.933.095</b>	<b>172.711.132.145</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19.</b>	<b>230.563.933.095</b>	<b>172.711.132.145</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		78.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		78.000.000.000	60.000.000.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		30.194.958.850	21.276.835.797
3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.838.500.000	-
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		116.530.474.245	91.434.296.348
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		34.009.464.992	2.241.102.557
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		82.521.009.253	89.193.193.791
5 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.485.188.001.136</b>	<b>1.183.603.258.798</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Nguyễn Thu Trang

Nguyễn Thu Trang



Đoàn Trịnh Linh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 02 - DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	297.388.841.552	829.697.771.850
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		297.388.841.552	829.697.771.850
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	187.145.143.333	724.710.428.132
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		110.243.698.219	104.987.343.718
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	9.202.859.022	12.267.586.725
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	17.880.777.790	13.890.572.760
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		101.565.779.451	103.364.357.683
11 Thu nhập khác	31	VI.4.	22.675.968.780	21.276.441.352
12 Chi phí khác	32	VI.5.	20.500.958.011	13.121.759.228
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		2.175.010.769	8.154.682.124
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		103.740.790.220	111.519.039.807
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	21.219.780.967	22.325.846.016
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		82.521.009.253	89.193.193.791
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.	10.892	13.379

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thu Trang



Nguyễn Thu Trang



Đoàn Trịnh Linh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		633.100.060.247	574.186.316.365
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(405.365.124.917)	(406.182.122.435)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(101.184.507.348)	(107.315.599.168)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(30.865.309.305)	(12.156.242.429)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.166.322.652	28.558.173.234
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(94.181.005.308)	(42.225.137.316)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>2.670.436.021</b>	<b>34.865.388.251</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(339.198.875)	(4.981.972.672)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		96.130.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(253.452.541.726)	(74.674.245.833)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		202.196.439.376	8.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(270.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.614.296.640	7.159.323.734
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(43.884.874.585)</b>	<b>(64.466.894.771)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(32.586.200.000)	(23.448.964.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(32.586.200.000)</b>	<b>(23.448.964.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(73.800.638.564)</b>	<b>(53.050.470.520)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>118.704.133.432</b>	<b>171.754.603.952</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>44.903.494.868</b>	<b>118.704.133.432</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc







Nguyễn Thu Trang

Nguyễn Thu Trang

Đoàn Trịnh Linh

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

**BẢN 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)

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội tên giao dịch là HANOI CIVIL CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018181 ngày 02/7/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 số 0100105380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10/08/2017 thì vốn Điều lệ của Công ty tăng lên thành **78.000.000.000 đồng (Bảy mươi tám tỷ đồng chẵn./.)**

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;

Chi tiết:

Lập, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng cơ bản để phát triển các khu đô thị, khu phố mới và các công trình đô thị khác; Tư vấn cho các chủ đầu tư trong nước, nước ngoài về lĩnh vực và tổ chức thực hiện dự án, lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng; tư vấn thiết kế, soạn thảo hồ sơ mời thầu. Giám sát quản lý quá trình thi công xây lắp, quản lý chi phí xây dựng và nghiệm thu công trình (hoạt động theo chứng chỉ hành nghề); Lập dự án xây dựng công trình công viên, cây xanh cho các khu đô thị (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật);

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: xây dựng công trình thủy điện; xây dựng, phục hồi di tích và các công trình lịch sử văn hóa; xây dựng, lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KV; xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng, công trình giao thông đường bộ, công trình thủy lợi vừa và nhỏ;

Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống điều hòa không khí thang máy, thiết bị chống sét, thiết bị âm thanh, chiếu sáng; thiết bị phòng cháy, chữa cháy;

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại; Kinh doanh khai thác chợ; Khai thác, vận hành, kinh doanh dịch vụ phục vụ các chung cư cao tầng, các tòa nhà văn phòng, công trình công viên, cây xanh.

Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Khoan khai thác nước ngầm; Khoan phụt xử lý nền và các công trình đê, đập, kè và hồ chứa nước;

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; thi công mạng điện công trình viễn thông;

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Bán buôn máy móc thiết bị và vật tư chuyên ngành xây dựng;

Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Xây dựng và lắp đặt máy móc, thiết bị cho các công trình;

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Phòng chống mối mọt công trình;

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Kinh doanh dịch vụ Bất động sản; dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản, Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản;

Trụ sở Công ty tại: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội

**BẢN 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. 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 trên 12 tháng.

**5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ 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.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**2. Nguyên tắc kế toán 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 nắm 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**BẢN 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)

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.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được được ghi nhận theo mệnh giá.

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tại ngày 31/12/2017, Công ty không có công nợ phải thu cần phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

**4. Nguyên tắc ghi nhận 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 được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên liệu, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng

**BẢN 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)

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2017, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**

**5.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản khác	04 - 05

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ tài chính.

**BẢN 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)

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là biểu tượng của Công ty.

Biểu tượng của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm. Biểu tượng của Công ty đã được trích hết khấu hao từ các kỳ kế toán trước.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*****Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Việc chuyển 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.

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 13 đến 30 năm.

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới Yên Hòa, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí hoạt động của Ban quản lý dự án và các chi phí khác có liên quan được ghi nhận phù hợp với chế độ chính sách của Công ty.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản 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 Công ty là thuế Thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền.

**BẢN 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)

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp được ghi nhận trên cơ sở số tiền thuế phải nộp vào Ngân sách Nhà nước liên quan đến khoản thu tiền tạm nộp theo tiến độ của các Dự án mà Công ty đang thực hiện. Khoản tiền này sẽ được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của kỳ kế toán khi Dự án hoàn thành.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua.
- Phải trả khác gồm 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 phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí tiền sử dụng đất tại Dự án Yên Hòa theo Quyết định số 05/2006/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và Tờ trình số 2132/TTr-STC/TCDNP1 ngày 18/5/2006 của Sở Tài chính Hà Nội.

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng và doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản.

Doanh thu kinh doanh bất động sản chưa thực hiện của Công ty được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu theo tiến độ quy định trong Hợp đồng, đã phát hành hóa đơn cho khách hàng mua nhà.

Doanh thu cho thuê mặt bằng ghi nhận trước cho nhiều kỳ kế toán và tiền thu của khách hàng theo tiến độ quy định trong Hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu, đã phát hành hóa đơn.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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 quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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 là 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.

**BẢN 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)

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cho thuê máy thi công, thuê mặt bằng, doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng:

Doanh thu xây lắp của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

**Doanh thu tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận trên cơ sở chi phí thực tế phát sinh theo từng công trình phù hợp với giá trị thực tế khối lượng công việc hoàn thành được chủ đầu tư nghiệm thu và chấp nhận thanh toán.

Giá vốn dịch vụ cho thuê máy được ghi nhận theo chi phí giá trị khấu hao, chi phí lương và các chi phí khác thực tế phát sinh liên quan phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở gắn liền với đất được ghi theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

**16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**16.1 Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 0% đối với các lô hàng xuất khẩu, 10% đối với các lô hàng hàng khác.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

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

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Tiền</b>	<b>21.403.494.868</b>	<b>22.105.195.566</b>
<b>Tiền mặt</b>	<b>2.445.962.807</b>	<b>2.565.397.221</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>18.957.532.061</b>	<b>19.539.798.345</b>
Tiền gửi VND	18.957.532.061	19.539.798.345
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Hà Nội	18.982.250	19.328.859
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - TK liên doanh	965.341.107	653.300.154
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.316.441.836	194.174.313
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - TK Liên doanh	12.326.849.097	6.089.103.025
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3	25.365.641	71.536.326
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3 - TK Liên doanh	16.116.181	16.067.241
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	86.609.278	9.303.213
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Bà Triệu	184.656.676	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Đa	5.060.287	5.060.287
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	14.385.574	281.207.217
Ngân hàng TMCP Quân đội	2.491.419.830	9.861.228.955
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	363.142.162	1.674.451.515
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	143.162.142	665.037.240
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>23.500.000.000</b>	<b>96.598.937.866</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	-	5.600.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	23.529.737.866
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	8.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	34.469.200.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ	23.500.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3	-	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>44.903.494.868</b>	<b>118.704.133.432</b>



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này, do không thu hồi được báo cáo tài chính năm 2017 của đơn vị được đầu tư để xem xét việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có) nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư đang được Công ty trình bày bằng giá gốc.

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Ban quản lý Dự án Quận Ba Đình	8.129.120.746	-	-	-
Công ty CP Hồng Hạc Đại Lải	3.179.524.558	-	1.106.487.212	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	-	11.750.256.504	-
Công ty TNHH MTV Công trình giao thông Hà Nội	4.987.412.000	-	4.987.412.000	-
Các đối tượng khác	72.306.383.917	-	82.536.065.813	-
<b>Cộng</b>	<b>88.602.441.221</b>	<b>-</b>	<b>100.380.221.529</b>	<b>-</b>

b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	10.204.428.140	-
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy thiết bị Thăng Long	13.213.200.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản EZ Việt Nam	-	3.000.000.000
Các đối tượng khác	41.062.779.276	19.280.551.669
<b>Cộng</b>	<b>64.480.407.416</b>	<b>22.280.551.669</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.155.876.220</b>	<b>-</b>	<b>13.596.799.331</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	6.447.609.181	-	6.975.549.958	-
Phải thu khác	17.708.267.039	-	6.621.249.373	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cầu đường Hà Nội	1.549.000.000	-	1.549.000.000	-
Lãi dự thu	1.886.152.370	-	1.875.215.406	-
Phòng Tài chính - Kế hoạch quận Đống Đa	1.794.531.323	-	1.794.531.323	-
Các đối tượng khác	12.478.583.346	-	1.402.502.644	-

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

Dài hạn	49.776.000.000	-	-	-
Ký quỹ dài hạn (*)	49.776.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>73.931.876.220</b>	<b>-</b>	<b>13.596.799.331</b>	<b>-</b>

(\*) Ký quỹ dài hạn tại Sở kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội thực hiện dự án tại ô đất E2 Yên Hòa và CT02B Nam Thăng Long

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.926.359.838	-	1.926.359.838	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	27.660.801	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	882.415.279.298	-	733.946.207.864	-
<b>Cộng</b>	<b>884.341.639.136</b>	<b>-</b>	<b>735.900.228.503</b>	<b>-</b>

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Yên Hòa (nhà E4, E2, B1, B2), dự án CT02B Nam Thăng Long, công trình Bãi đỗ xe ngầm Yên Hòa, công trình Pháp Vân Tứ Hiệp, dự án Sóc Sơn,... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	27.669.759.556	24.488.488.166
<b>Cộng</b>	<b>27.669.759.556</b>	<b>24.488.488.166</b>

**8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Biểu tượng Công ty	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2017	32.860.000	32.860.000
Mua trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2017	32.860.000	32.860.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2017	32.860.000	32.860.000
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2017	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2017	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**

Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>						<b>Cộng</b>
Số dư ngày 01/01/2017	7.976.955.874	21.091.719.867	4.274.868.117	383.973.209	11.834.760.363	45.562.277.430
Mua trong năm	-	173.950.000	-	39.545.455	32.735.880	246.231.335
Thanh lý, nhượng bán	-	(461.455.846)	-	(65.714.290)	(1.470.507.068)	(1.997.677.204)
Số dư ngày 31/12/2017	7.976.955.874	20.804.214.021	4.274.868.117	357.804.374	10.396.989.175	43.810.831.561
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư ngày 01/01/2017	7.167.054.784	16.074.465.461	3.765.198.205	393.892.119	11.834.760.363	39.235.370.932
Khấu hao trong năm	177.676.678	1.248.812.408	247.139.108	6.218.844	9.320.633	1.689.167.671
Thanh lý, nhượng bán	-	(461.455.846)	-	(65.714.290)	(1.470.507.068)	(1.997.677.204)
Số dư ngày 31/12/2017	7.344.731.462	16.861.822.023	4.012.337.313	334.396.673	10.373.573.928	38.926.861.399
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2017	809.901.090	5.017.254.406	509.669.912	(9.918.910)	-	6.326.906.498
Tại ngày 31/12/2017	632.224.412	3.942.391.998	262.530.804	23.407.701	23.415.247	4.883.970.162

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.585.972.524 VND

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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 bất động sản đầu tư**

*Bất động sản đầu tư cho thuê*

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2017
Nguyên giá	57.634.020.764	85.005.931.310	-	142.639.952.074
Cơ sở hạ tầng	57.634.020.764	85.005.931.310	-	142.639.952.074
Giá trị hao mòn lũy kế	9.932.395.260	4.449.639.807	-	14.382.035.067
Cơ sở hạ tầng	9.932.395.260	4.449.639.807	-	14.382.035.067
Giá trị còn lại	47.701.625.504	80.556.291.503	-	128.257.917.007
Cơ sở hạ tầng	47.701.625.504	80.556.291.503	-	128.257.917.007

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>Dài hạn</i>		
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	4.555.590.834	1.919.501.800
<b>Cộng</b>	<b>4.555.590.834</b>	<b>1.919.501.800</b>

**12. Phải trả người bán**

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh thép Hà Thành	12.670.126.370	12.670.126.370	10.297.074.205	10.297.074.205
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành	9.038.317.208	9.038.317.208	6.692.793.424	6.692.793.424
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	5.357.126.204	5.357.126.204	5.261.800.287	5.261.800.287
Các đối tượng khác	75.848.392.859	75.848.392.859	76.228.838.615	76.228.838.615
<b>Cộng</b>	<b>102.913.962.641</b>	<b>102.913.962.641</b>	<b>98.480.506.531</b>	<b>98.480.506.531</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**

Đại chi: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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. Vay và nợ thuê tài chính**

		31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
		VND		VND		VND	
	Gía trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Gía trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay dài hạn</b>							
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân (i)	23.078.000.000	23.078.000.000	-	-	23.078.000.000	23.078.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>23.078.000.000</b>	<b>23.078.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.078.000.000</b>	<b>23.078.000.000</b>	

(i) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân không có lãi suất, không kỳ hạn, không Tài sản thế chấp. Mục đích vay để thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Thành - Hải Phòng

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Ban Quản lý Dự án Huyện Lục Nam	18.692.883.000	16.549.200.000
Ban Quản lý Dự án Quận Tây Hồ	54.143.652.730	1.817.550.130
Trung tâm lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Các đối tượng khác	64.909.966.826	82.486.334.383
<b>Cộng</b>	<b>150.563.345.329</b>	<b>113.669.927.286</b>

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
<b>Phải nộp</b>				
Thuế GTGT đầu ra	2.079.848.521	31.778.000.287	32.186.303.708	1.671.545.100
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.495.586.121	24.108.443.752	30.865.309.305	4.738.720.568
Thuế thu nhập cá nhân	91.481.141	418.967.201	373.946.601	136.501.741
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.686.214.961	3.686.214.961	-
Các loại thuế khác	-	2.116.624.009	2.116.624.009	-
<b>Cộng</b>	<b>13.666.915.783</b>	<b>62.108.250.210</b>	<b>69.228.398.584</b>	<b>6.546.767.409</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phải trả tiền sử dụng đất	500.956.636.959	508.396.886.544
<b>Cộng</b>	<b>500.956.636.959</b>	<b>508.396.886.544</b>

**17. Phải trả khác**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	44.452.662.537	53.483.477.735
Bảo hiểm xã hội	152.658.624	108.962.714
Dư Có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	-	16.311.299
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.777.282.029	10.073.055.002
Công ty TNHH Đất Việt Nam (*)	33.522.721.884	43.285.148.720
Các đối tượng khác	25.679.612.799	23.000.000.000
	7.843.109.085	20.285.148.720

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.384.736.306</b>	<b>2.182.418.946</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	2.384.736.306	2.182.418.946
<b>Cộng</b>	<b>46.837.398.843</b>	<b>55.665.896.681</b>

(\*) là khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đất Việt Nam để xây dựng tòa nhà E1, E2 Yên Hòa.

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.805.877.746</b>	<b>1.616.786.610</b>
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	2.805.877.746	1.616.786.610
<b>b) Dài hạn</b>	<b>376.141.184.633</b>	<b>156.174.000.182</b>
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	376.141.184.633	156.174.000.182
<b>Cộng</b>	<b>378.947.062.379</b>	<b>157.790.786.792</b>

(\*) Doanh thu Bất động sản của nhà E4 Yên Hòa và nhà M1 Yên Hòa phản ánh số tiền đã thu của khách hàng mua nhà theo tiến độ quy định trong hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu và đã phát hành hóa đơn tài chính

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2016</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>24.298.942.447</b>	<b>84.298.942.447</b>
Lãi trong năm trước	-	89.193.193.791	89.193.193.791
Phân phối các quỹ	-	(5.847.768.700)	(5.847.768.700)
Chia cổ tức	-	(16.210.071.191)	(16.210.071.191)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2016</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>91.434.296.348</b>	<b>151.434.296.348</b>
Tăng vốn trong năm nay	18.000.000.000	-	18.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	82.521.009.253	82.521.009.253
Phân phối các quỹ	-	(21.412.868.099)	(21.412.868.099)
Chia cổ tức	-	(36.011.963.257)	(36.011.963.257)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</b>	<b>78.000.000.000</b>	<b>116.530.474.245</b>	<b>194.530.474.245</b>

**19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	33.620.600.000	25.862.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	44.379.400.000	34.138.000.000
<b>Cộng</b>	<b>78.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

Trong năm, Công ty thực hiện phương án tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 27/04/2017. Số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 1.800.000 cổ phiếu. Ngày 10/08/2017, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 số 0100105380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 78.000.000.000 VND.

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	60.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	18.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	78.000.000.000	60.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>36.011.963.257</b>	<b>16.210.071.191</b>

**19.4 Cổ phiếu**

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.800.000	6.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.800.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.800.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.800.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.800.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu

**19.6 Các quỹ của công ty**

Khoản mục	01/01/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	21.276.835.797	8.918.123.053	-	30.194.958.850
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	5.838.500.000	-	5.838.500.000
<b>Cộng</b>	<b>21.276.835.797</b>	<b>14.756.623.053</b>	<b>-</b>	<b>36.033.458.850</b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập với tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế và được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	90.417.685.732	111.911.499.211
Doanh thu cung cấp hàng hóa dịch vụ	27.754.206.334	18.290.650.513
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	179.216.949.486	699.495.622.126
<b>Cộng</b>	<b>297.388.841.552</b>	<b>829.697.771.850</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	89.091.569.019	110.367.613.740
Giá vốn cung cấp hàng hóa dịch vụ	23.348.565.998	16.771.162.649
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	74.705.008.316	597.571.651.743
<b>Cộng</b>	<b>187.145.143.333</b>	<b>724.710.428.132</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.100.715.891	7.159.323.734
Lãi nộp chậm tiền nhà	1.215.990.761	3.233.047.585
Lãi dự thu TGNH	1.886.152.370	1.875.215.406
<b>Cộng</b>	<b>9.202.859.022</b>	<b>12.267.586.725</b>

**4. Thu nhập khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, phế liệu thu hồi	427.930.000	-
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	22.045.842.375	21.034.547.349
Thu phí bảo lãnh dự thầu	122.850.000	121.694.000
Thu nhập khác	79.346.405	120.200.003
<b>Cộng</b>	<b>22.675.968.780</b>	<b>21.276.441.352</b>

**5. Chi phí khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	12.467.575.747	12.937.325.243
Phạt vi phạm thuế	2.358.114.615	110.190.277
Truy thu thuế theo biên bản thanh tra thuế	5.631.767.649	-
Chi phí khác	43.500.000	74.243.708
<b>Cộng</b>	<b>20.500.958.011</b>	<b>13.121.759.228</b>

**BẢN 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. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	11.255.964.279	7.951.992.520
Chi phí vật liệu quản lý	545.128.626	720.627.848
Chi phí đồ dùng văn phòng	286.985.365	415.574.930
Chi phí khấu hao tài sản cố định	423.405.872	499.360.723
Thuế, phí và lệ phí	1.111.350.766	662.749.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.564.407.153	1.765.847.263
Chi phí bằng tiền khác	2.693.535.729	1.874.419.620
<b>Cộng</b>	<b>17.880.777.790</b>	<b>13.890.572.760</b>

**7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên	109.057.521.806	125.742.497.216
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	261.081.591.101	273.270.364.253
Chi phí công cụ dụng cụ	562.820.551	1.268.869.740
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.138.807.478	3.841.370.107
Thuế, phí lệ phí	1.111.350.766	662.749.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.211.940.618	61.683.655.905
Chi phí bằng tiền khác	11.672.269.042	9.841.816.818
<b>Cộng</b>	<b>446.836.301.362</b>	<b>476.311.323.890</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	150.050.719.868	163.746.177.801
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>150.050.719.868</i>	<i>163.746.177.801</i>
<i>Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	150.821.870.818	142.440.344.332
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>148.463.756.203</i>	<i>142.330.154.055</i>
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>2.358.114.615</i>	<i>110.190.277</i>
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.586.963.665	21.416.023.746
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	317.392.733	4.283.204.749
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>317.392.733</b>	<b>4.283.204.749</b>
<b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	179.216.949.486	699.495.622.126
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	74.705.008.316	609.282.415.788

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN 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)

Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	104.511.941.170	90.213.206.338
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	20.902.388.234	18.042.641.267
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>21.219.780.967</b>	<b>22.325.846.016</b>

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	82.521.009.253	89.193.193.791
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	82.521.009.253	89.193.193.791
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	8.250.994.092	8.918.123.053
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.818.630	6.000.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	10.892	13.379

(\*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 27 tháng 04 năm 2017 của Công ty. Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được giả định có tỷ lệ không đổi so với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

(\*\*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2016 do ảnh hưởng của việc trích lại quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 27/04/2017.

	<b>Năm 2016</b>		
	<b>Số liệu</b>	<b>Số liệu</b>	<b>Số liệu</b>
	<b>trước điều chỉnh</b>	<b>điều chỉnh</b>	<b>sau điều chỉnh</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	89.193.193.791	-	89.193.193.791
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.919.319.379	(1.196.326)	8.918.123.053
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	6.000.000	-	6.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	14.866	-	13.379

**VIII. Những thông tin khác**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**Bên liên quan**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV

**Mối quan hệ**

Cổ đông góp vốn

**BẢN 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)

*Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:***\*) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	11.750.256.504
<b>Các khoản người mua trả tiền trước</b>	7.988.019.496	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	7.988.019.496	-

**\*) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lương, thưởng	1.021.292.000	933.856.000
<b>Cộng</b>	<b>1.021.292.000</b>	<b>933.856.000</b>

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Trang

Nguyễn Thu Trang



Đoàn Trịnh Linh