

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

*Hà Nội - Tháng 3 năm 2020*

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 27

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (tiền thân là Công ty Đầu tư - Xây dựng Hà Nội thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội). Công ty Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã tiến hành chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần theo quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 18/05/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và Nghị định số 187/2005/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần. Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần lần đầu số 0103012585 ngày 05/06/2006, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 7 ngày 08/08/2016.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 76 An Dương, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

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

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Nguyễn Việt Trường	Chủ tịch - Người đại diện theo pháp luật
	Trần Trọng Bình	Ủy viên
	Nguyễn Thuỳ Dương	Ủy viên
	Phùng Minh Trang	Ủy viên
	Mai Công Quyền	Ủy viên
	Vũ Mạnh Quyền	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

<b>Ban Giám đốc</b>	Vũ Mạnh Quyền	Tổng Giám đốc
	Trần Trọng Bình	Phó Tổng Giám đốc
	Nguyễn Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thuỳ Dương được ông Nguyễn Việt Trường uỷ quyền ký báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2019, tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2019 của Công ty theo giấy Uỷ Quyền số 06/UQ-CT ngày 22/01/2019.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Nguyễn Thùy Dương**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Số: 373 /2020/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội, được lập ngày 30/3/2020, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

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

Trong năm Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019, Kiểm toán viên nhận trích cho các khoản phải thu khó đòi giá trị 4.138.486.688 đồng. Nếu Công ty hạch toán khoản dự phòng phải thu khó đòi này thì Kết quả hoạt động

kinh doanh sẽ giảm một khoản giá trị 4.138.486.688 đồng và ảnh hưởng các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 số tiền tương ứng.

Chúng tôi không được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư từ những năm trước của Chi nhánh Vĩnh Phúc phản ánh qua các chỉ tiêu “Tài sản thiếu chờ xử lý” giá trị 14.084.705.895 đồng, chỉ tiêu “Chi phí trả trước dài hạn” giá trị 7.510.043.303 đồng, chỉ tiêu “Phải trả ngắn hạn khác” giá trị 5.342.006.409 đồng, chỉ tiêu “Phải trả người bán ngắn hạn” giá trị 2.422.690.685 đồng trên Báo cáo tài chính của Công ty. Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng hợp lý về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và khả năng thu hồi của các khoản mục tại thời điểm 31/12/2019. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đầy đủ, đúng đắn và khả năng thu hồi của các khoản mục này tại thời điểm 31/12/2019 cũng như ảnh hưởng của các vấn đề này đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty.

Chúng tôi không thực hiện kiểm toán Công ty con là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương có tổng tài sản ròng là 1.759.213.396 đồng (Công ty nắm giữ 52,8% cổ phần). Vì vậy chúng tôi không thể đánh giá ảnh hưởng của các sai sót có thể có của báo cáo tài chính Đơn vị này đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của 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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không phủ nhận ký kiến trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo rằng: Báo cáo tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019 được tổng hợp Báo cáo tài chính Văn phòng công ty năm 2019 và các Chi nhánh - Đơn vị trực thuộc của Công ty tại thời điểm ngừng hoạt động. Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để chấm dứt hoạt động của các đơn vị này.



**Hoàng Tiến Lợi**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0234-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 15/2020/UQ-CPA VIETNAM

ngày 26/3/2020 của Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019**

	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>118.862.907.122</b>	<b>134.798.769.872</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>6.087.598.144</b>	<b>20.980.711.992</b>
1. Tiền	111		6.087.598.144	3.980.711.992
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	17.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>23.500.000.000</b>	<b>8.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		23.500.000.000	8.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>63.315.782.537</b>	<b>69.289.499.660</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	16.799.016.016	17.563.507.595
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	3.228.186.255	3.525.245.063
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	5.5	16.403.391.036	21.258.752.490
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	12.800.483.335	12.857.288.617
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.7	14.084.705.895	14.084.705.895
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>23.028.332.896</b>	<b>33.211.263.497</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.8	23.028.332.896	33.211.263.497
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.931.193.545</b>	<b>3.317.294.723</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	404.175.085	343.642.957
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.527.018.460	2.973.579.719
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	72.047
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>90.238.994.239</b>	<b>74.033.645.130</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>57.500.000</b>	<b>57.500.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	57.500.000	57.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.509.638.860</b>	<b>7.814.470.804</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	5.458.863.281	7.737.203.629
- Nguyên giá	222		15.696.984.269	17.619.943.960
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.238.120.988)	(9.882.740.331)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	50.775.579	77.267.175
- Nguyên giá	228		350.162.867	350.162.867
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(299.387.288)	(272.895.692)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>17.887.327.836</b>	<b>-</b>
1. Nguyên giá	231		18.393.271.774	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(505.943.938)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>58.679.129.415</b>	<b>58.169.545.631</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		58.649.739.415	58.140.155.631
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		29.390.000	29.390.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.105.398.128</b>	<b>7.992.128.695</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	8.069.639.830	7.954.745.020
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		35.758.298	37.383.675
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>209.101.901.361</b>	<b>208.832.415.002</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>141.492.689.177</b>	<b>138.203.127.616</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>116.450.329.481</b>	<b>120.518.031.639</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	19.076.487.648	18.988.637.943
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		577.794.137	97.355.217
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	5.551.213.020	5.392.340.362
4. Phải trả người lao động	314		519.114.799	525.143.594
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	40.327.074.165	37.523.271.430
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	5.16	24.872.738.150	31.735.356.858
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	287.916.600
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	23.285.507.276	23.686.533.726
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	698.000.000	698.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.542.400.286	1.583.475.909
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>25.042.359.696</b>	<b>17.685.095.977</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		459.921.696	420.624.977
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	24.582.438.000	17.264.471.000
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>67.609.212.184</b>	<b>70.629.287.386</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.19	<b>68.185.082.952</b>	<b>70.359.394.866</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		52.320.000.000	52.320.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		52.320.000.000	52.320.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.941.826.503	26.940.946.814
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(12.012.909.509)	(9.841.495.746)
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(9.841.495.746)	(9.200.880.899)
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		(2.171.413.763)	(640.614.847)
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		936.165.958	939.943.798
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>(575.870.768)</b>	<b>269.892.520</b>
1. Nguồn kinh phí	432		(575.870.768)	269.892.520
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>209.101.901.361</b>	<b>208.832.415.002</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập

Trưởng phòng Tài chính Kế toán

Phó Tổng giám đốc



Lê Lan Phương

Nguyễn Thị Hồng Hà

Nguyễn Thuỳ Dương



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	20.511.336.194	15.089.636.115
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		20.511.336.194	15.089.636.115
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	10.236.397.556	2.528.742.827
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>10.274.938.638</b>	<b>12.560.893.288</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	1.386.516.215	1.923.469.234
7. Chi phí tài chính	22	5.23	-	626.270.063
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	626.270.063
<b>8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>24</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		12.921.855.616	15.104.196.999
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>(1.260.400.763)</b>	<b>(1.246.104.540)</b>
11. Thu nhập khác	31		20.923.939	574.810.226
12. Chi phí khác	32		44.870	49.505.491
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>20.879.069</b>	<b>525.304.735</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)</b>	<b>50</b>		<b>(1.239.521.694)</b>	<b>(720.799.805)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	4.409.661	14.519.113
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.625.377	62.973.257
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>(1.245.556.732)</b>	<b>(798.292.175)</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(1.241.778.892)	(639.267.675)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3.777.840)	(159.024.500)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.25	(415)	(656)

Người lập

Lê Lan Phương

Trưởng phòng Tài chính Kế toán

Nguyễn Thị Hồng Hà

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Phó Tổng giám đốc

Nguyễn Thuỳ Dương

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1.239.521.694)	(720.799.805)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		887.816.191	613.750.059
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.386.516.215)	(1.675.148.076)
- Chi phí lãi vay	06		-	626.270.063
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.738.221.718)	(1.155.927.759)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.448.898.961	6.517.122.898
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.796.965.266)	(8.448.034.043)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		2.039.186.166	(18.373.401.944)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(175.426.938)	(64.750.103)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(626.270.063)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.519.113)	(80.180.716)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(37.435.000)	(50.726.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(274.482.908)	(22.282.167.730)
<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		-	(31.341.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.500.000.000)	(7.873.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.359.593.060	1.909.211.604
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(14.140.406.940)	(5.495.129.396)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(478.224.000)	(2.112.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(478.224.000)	(2.112.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(14.893.113.848)	(27.779.409.126)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		20.980.711.992	48.760.121.118
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		6.087.598.144	20.980.711.992

Người lập

Lê Lan Phương

Trưởng phòng Tài chính Kế toán

Nguyễn Thị Hồng Hà

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Thuỳ Dương

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN/HN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (tiền thân là Công ty Đầu tư - Xây dựng Hà Nội thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội). Công ty Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã tiến hành chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần theo quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 18/05/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và Nghị định số 187/2005/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần. Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần lần đầu số 0103012585 ngày 05/06/2006, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 7 ngày 08 tháng 08 năm 2016.

Vốn đầu tư Chủ sở hữu của Công ty là: 52.320.000.000 đồng, tương đương 5.232.000 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 76 An Dương, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động bình quân trong năm: 38 người.

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất vật liệu xây dựng; Làm đại lý môi giới vật tư thiết bị xây dựng và trang thiết bị nội, ngoại thất; Sản xuất thiết bị điện, đồ điện dân dụng;
- Lắp đặt tủ bảng điện tiêu dùng, hệ thống điện, lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sửa chữa, bảo trì bảo hành thiết bị máy móc, cơ khí điện, điện tử, tin học
- Kinh doanh nhiên liệu dùng cho động cơ- xe máy, kinh doanh khí đốt hoá lỏng, chiết nạp chai khí đốt hoá lỏng;
- Vận tải dịch vụ vận tải đường thuỷ, kinh doanh hàng hoá bằng ô tô;
- Khai thác, chế biến lâm, nông nghiệp;
- Kinh doanh dịch vụ tổ chức du lịch, dịch vụ lưu trú khách sạn, kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát, dịch vụ thể dục thể thao vui chơi giải trí;
- Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Khai thác và kinh doanh cát xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh vật tư, thiết bị điện cơ khí, gia công máy móc, cơ khí, điện tử, tin học;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);

Hoạt động kinh doanh chính trong năm: Xây lắp dân dụng và kinh doanh bất động sản.

#### 1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2019, Công ty con như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty con</b>			
Công ty TNHH dịch vụ đô thị Hancic	Dịch vụ	100%	100%
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương	Thi công xây lắp	53%	53%

**Công ty có các chi nhánh như sau:**

- Chi nhánh Quảng Ninh: Đã giải thể;
- Chi nhánh Hồ Chí Minh: Đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể
- Chi nhánh Hưng Yên: Đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể
- Chi nhánh Vĩnh Phúc: Đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể
- Chi nhánh Cao Bằng: Đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể

**Các xí nghiệp phụ thuộc như sau:**

- Xí nghiệp xây lắp điện 1;
- Xí nghiệp xây lắp điện 2;
- Xí nghiệp xây lắp điện và Công trình dân dụng;
- Xí nghiệp xây lắp điện 3;
- Xí nghiệp xây dựng kết cấu hạ tầng;
- Xí nghiệp xây dựng công trình 2;
- Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu;
- Xí nghiệp kinh doanh nhà;
- Trung tâm ứng dụng công nghệ xuất khẩu;
- Trung tâm phát triển dự án;
- Xí nghiệp gạch Block;
- Trung tâm đầu tư xây lắp Xuất nhập khẩu;

**1.4 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014;

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực, liên quan đến việc soạn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty mẹ là Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội, Công ty con của Công ty là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương và Công ty TNHH dịch vụ đô thị Hancic.

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

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm 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 người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng khoản mục.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25/4/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành, Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC, Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

**a. Nguyên tắc kế toán**Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

**b. Phương pháp khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<b>Số năm</b>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10-50
Máy móc và thiết bị	10-15
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05
Phần mềm kế toán	03 - 05

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như 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 giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả

các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### **Nguyên tắc ghi nhận vay**

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

#### **Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

#### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Trích trước chi phí lãi vay;
- Trích trước Chi phí các dự án theo suất đầu tư hoặc theo dự toán của các dự án kinh doanh bất động sản.

...

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế (nếu có) của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

##### **Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ**

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

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



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực nghiên cứu và sản xuất, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	1.583.255.546	1.567.242.820
Tiền gửi ngân hàng	4.504.342.598	2.413.469.172
Các khoản tương đương tiền	-	17.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	17.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>6.087.598.144</b>	<b>20.980.711.992</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>23.500.000.000</b>	<b>23.500.000.000</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>8.000.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	23.500.000.000	23.500.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>23.500.000.000</b>	<b>23.500.000.000</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>8.000.000.000</b>

*Đơn vị tính: VND*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÃU B 09-DN/HN

**5.3 Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>16.799.016.016</b>	<b>17.563.507.595</b>
Phải thu các đối tượng khác	16.799.016.016	17.563.507.595
<b>Tổng</b>	<b>16.799.016.016</b>	<b>17.563.507.595</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Các đối tượng khác	3.228.186.255	3.525.245.063
<b>Tổng</b>	<b>3.228.186.255</b>	<b>3.525.245.063</b>

**5.5 Phải thu nội bộ ngắn hạn**

<b>Phải thu nội bộ ngắn hạn</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>16.403.391.036</b>	<b>21.258.752.490</b>
Ứng trước các công trình xí nghiệp, chi nhánh	16.403.391.036	21.258.752.490
<b>Tổng</b>	<b>16.403.391.036</b>	<b>21.258.752.490</b>

**5.6 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>12.800.483.335</b>	-	<b>12.857.288.617</b>	-
Tạm ứng	11.623.525.489	-	11.396.085.675	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	59.035.390	-	-	-
Phải thu về lãi vay ngân hàng	240.502.739	-	220.364.384	-
Phải thu người lao động về các khoản BH	33.057.595	-	35.981.898	-
Phải thu khác	844.362.122	-	1.204.856.660	-
<b>Dài hạn</b>	<b>57.500.000</b>	-	<b>57.500.000</b>	-
Ký quỹ ký cược dài hạn	57.500.000	-	57.500.000	-
<b>Tổng</b>	<b>12.857.983.335</b>	-	<b>12.914.788.617</b>	-

**5.7 Tài sản thiếu chờ xử lý**

Tài sản thiếu chờ xử lý là Chi phí vô bình gas đã cấp cho Chi nhánh Vĩnh Phúc chưa thu hồi khi Chi nhánh ngừng hoạt động.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

**5.8 Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>23.028.332.896</b>		<b>33.211.263.497</b>	
Nguyên liệu, vật liệu	35.720.558	-	35.720.558	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	22.992.612.338	-	33.175.542.939	-
Công trình CC- KĐTM Trung vãn	-	-	16.470.312.083	-
Các công trình khác	22.992.612.338	-	16.705.230.856	-
Hàng gửi bán	-	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>58.649.739.415</b>		<b>58.140.155.631</b>	
Dự án trường cao đẳng nghiệp vụ du lịch	36.600.252.962	-	36.090.669.178	-
Dự án Trung Văn mở rộng	22.049.486.453	-	22.049.486.453	-
<b>Tổng</b>	<b>81.678.072.311</b>	<b>-</b>	<b>91.351.419.128</b>	<b>-</b>

**5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>404.175.085</b>	<b>343.642.957</b>
+ Công cụ dụng cụ	404.175.085	343.642.957
<b>Dài hạn</b>	<b>8.069.639.830</b>	<b>7.954.745.020</b>
+ Chi phí hoạt động tại CN Vĩnh Phúc	7.510.043.303	7.510.043.303
+ Chi phí khác	559.596.527	444.701.717
<b>Tổng</b>	<b>8.473.814.915</b>	<b>8.298.387.977</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

**5.10 Tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2019	15.847.702.333	158.017.228	1.237.037.864	377.186.535	17.619.943.960
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	1.922.959.691	-	-	-	1.922.959.691
Phân loại lại	1.922.959.691	-	-	-	1.922.959.691
Số dư tại 31/12/2019	<u>13.924.742.642</u>	<u>158.017.228</u>	<u>1.237.037.864</u>	<u>377.186.535</u>	<u>15.696.984.269</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2019	8.388.445.309	158.017.228	989.296.655	346.981.139	9.882.740.331
Tăng trong năm	355.173.385	-	121.916.064	26.761.980	503.851.429
Khấu hao trong năm	355.173.385	-	121.916.064	26.761.980	503.851.429
Giảm trong năm	148.470.772	-	-	-	148.470.772
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Phân loại lại	148.470.772	-	-	-	148.470.772
Số dư tại 31/12/2019	<u>8.595.147.922</u>	<u>158.017.228</u>	<u>1.111.212.719</u>	<u>373.743.119</u>	<u>10.238.120.988</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2019	<u>7.459.257.024</u>	<u>-</u>	<u>247.741.209</u>	<u>30.205.396</u>	<u>7.737.203.629</u>
Tại 31/12/2019	<u>5.329.594.720</u>	<u>-</u>	<u>125.825.145</u>	<u>3.443.416</u>	<u>5.458.863.281</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

7.272.000.544

**5.11 Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm quản trị văn phòng	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2019	350.162.867	350.162.867
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>350.162.867</u>	<u>350.162.867</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2019	272.895.692	272.895.692
Tăng trong năm	26.491.596	26.491.596
Khấu hao trong năm	26.491.596	26.491.596
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>299.387.288</u>	<u>299.387.288</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2019	<u>77.267.175</u>	<u>77.267.175</u>
Tại 31/12/2019	<u>50.775.579</u>	<u>50.775.579</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

**5.12 Bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa vật kiến trúc	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2019	-	-
Tăng trong năm	18.393.271.774	18.393.271.774
Phân loại lại	1.922.959.691	1.922.959.691
Đầu tư XDCB hoàn thành	16.470.312.083	16.470.312.083
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>18.393.271.774</u>	<u>18.393.271.774</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2019	-	-
Tăng trong năm	505.943.938	505.943.938
Khấu hao trong năm	357.473.166	357.473.166
Phân loại lại	148.470.772	148.470.772
Số dư tại 31/12/2019	<u>505.943.938</u>	<u>505.943.938</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2019	-	-
Tại 31/12/2019	<u>17.887.327.836</u>	<u>17.887.327.836</u>

**5.13 Các khoản phải trả người bán***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	19.076.487.648	19.076.487.648	18.988.637.943	18.988.637.943
Phải trả các đối tượng khác	19.076.487.648	19.076.487.648	18.988.637.943	18.988.637.943
<b>Tổng</b>	<u>19.076.487.648</u>	<u>19.076.487.648</u>	<u>18.988.637.943</u>	<u>18.988.637.943</u>

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2019
	<b>Phải nộp</b>	5.392.340.362	1.018.470.480	859.597.822
Thuế giá trị gia tăng	2.395.025.948	346.954.987	179.482.180	2.562.498.755
Thuế thu nhập doanh nghiệp	298.772.521	4.409.661	14.519.113	288.663.069
Thuế thu nhập cá nhân	24.710.975	278.072.550	276.563.247	26.220.278
Thuế tài nguyên	-	381.033.282	381.033.282	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.673.830.918	8.000.000	8.000.000	2.673.830.918

**5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	40.327.074.165	37.523.271.430
- Dự án KĐT mới Trung Văn	35.711.154.438	32.356.528.663
- Dự án Xây dựng nhà ở thí điểm phục vụ công nhân tại xã Kim Chung	3.005.373.973	2.958.613.868
- Dự án khác	1.610.545.754	2.208.128.899
<b>Tổng</b>	<u>40.327.074.165</u>	<u>37.523.271.430</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

**5.16 Phải trả nội bộ ngắn hạn**

Phải trả nội bộ ngắn hạn	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.872.738.150</b>	<b>31.735.356.858</b>
Phải trả các công trình xí nghiệp, chi nhánh	24.872.738.150	31.735.356.858
<b>Tổng</b>	<b>24.872.738.150</b>	<b>31.735.356.858</b>

**5.17 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>23.285.507.276</b>	<b>23.686.533.726</b>
Kinh phí công đoàn	115.138.644	30.552.000
Lợi nhuận giữ lại chờ quyết toán với UBND thành phố Hà Nội (*)	10.226.294.726	9.306.083.721
Tiền tái định cư thu hộ - chi hộ	1.020.000.000	1.020.000.000
Lợi nhuận trả cho các bên liên doanh	1.638.534.067	1.638.534.067
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	298.631.258	776.855.258
Các khoản phải trả của chi nhánh	6.825.235.288	6.825.235.288
Nộp tiền giai đoạn đầu tư dự án khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Công an quận Ba Đình	1.395.000.000	1.395.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.766.673.293	2.694.273.392
<b>Dài hạn</b>	<b>24.582.438.000</b>	<b>17.264.471.000</b>
Công ty cổ phần MHD HN chuyển tiền theo Hợp đồng đặt cọc (**)	23.500.000.000	16.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.028.438.000	710.471.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	54.000.000	54.000.000
<b>Tổng</b>	<b>47.867.945.276</b>	<b>40.951.004.726</b>

(\*): Phần lợi nhuận chờ quyết toán với UBND TP Hà Nội phát sinh từ hoạt động kinh doanh cho thuê tầng 1 các tòa chung cư số 262 Nguyễn Huy Tường; 46B Lạc Trung, Thanh Lương, Hai Bà Trưng; 130 Đốc Ngữ, Công Vị, Ba Đình; chung cư nhà CT4 KĐT mới Trung Văn thuộc sở hữu nhà nước.

(\*\*): Chuyển tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số số 107/2016/HĐ ĐC ngày 08/9/2016 giữa Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội và Công ty cổ phần MHD Hà Nội nhằm đảm bảo các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc phần vốn góp tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 106/2016/HĐHTKD và PL hợp đồng số 20/2017/PLHĐHTKD giữa Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (HANCIC) và Công ty cổ phần đầu tư MHD Hà Nội về việc thực hiện dự án MHD Trung Văn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	698.000.000	698.000.000	698.000.000	698.000.000
- Vay cá nhân	698.000.000	698.000.000	698.000.000	698.000.000
<b>Tổng</b>	<b>698.000.000</b>	<b>698.000.000</b>	<b>698.000.000</b>	<b>698.000.000</b>

**5.19 Vốn chủ sở hữu****a. Biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	52.320.000.000	26.940.497.757	(6.407.937.474)	1.098.968.298	73.951.528.581
Lãi trong năm	-	-	(639.267.675)	(159.024.500)	(798.292.175)
Lợi nhuận phải trả nhà nước (*)	-	-	(1.782.163.261)	-	(1.782.163.261)
Xử lý công nợ tồn đọng	-	-	(992.770.920)	-	(992.770.920)
Trích lập các quỹ	-	449.057	(1.347.172)	-	(898.115)
Giảm khác	-	-	(18.009.244)	-	(18.009.244)
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>52.320.000.000</b>	<b>26.940.946.814</b>	<b>(9.841.495.746)</b>	<b>939.943.798</b>	<b>70.359.394.866</b>
Số dư tại 01/01/2019	52.320.000.000	26.940.946.814	(9.841.495.746)	939.943.798	70.359.394.866
Lãi trong năm	-	-	(1.241.778.892)	(3.777.840)	(1.245.556.732)
Lợi nhuận phải trả nhà nước (*)	-	-	(920.211.005)	-	(920.211.005)
Trích lập các quỹ	-	879.689	(2.639.066)	-	(1.759.377)
Giảm khác	-	-	(6.784.800)	-	(6.784.800)
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>52.320.000.000</b>	<b>26.941.826.503</b>	<b>(12.012.909.509)</b>	<b>936.165.958</b>	<b>68.185.082.952</b>

(\*): Phần lợi nhuận chờ quyết toán với UBND TP Hà Nội phát sinh từ hoạt động kinh doanh cho thuê tầng 1 các tòa chung cư số 262 Nguyễn Huy Tường; 46B Lạc Trung, Thanh Lương, Hai Bà Trưng; 130 Đốc Ngữ, Công Vị, Ba Đình; chung cư nhà CT4 KĐT mới Trung Văn thuộc sở hữu nhà nước năm 2019.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

**b. Chi tiết đầu tư vốn chủ sở hữu**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng công ty Đầu tư và phát triển Nhà Hà Nội	15.698.400.000	15.698.400.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Châu Sơn	709.040.000	11.509.040.000
Ông Vũ Mạnh Quyền	10.155.600.000	10.155.600.000
Bà Nguyễn Thùy Dương	3.765.840.000	3.765.840.000
Ông Trần Văn Hồng	2.658.920.000	2.658.920.000
Ông Trần Trọng Bình	2.651.280.000	2.651.280.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	10.824.000.000	1.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	5.856.920.000	5.879.920.000
<b>Tổng</b>	<b>52.320.000.000</b>	<b>52.320.000.000</b>

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

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	52.320.000.000	52.320.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn tăng do hợp nhất	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	52.320.000.000	52.320.000.000

**d. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.232.000	5.232.000
Cổ phiếu phổ thông	5.232.000	5.232.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>5.232.000</b>	<b>5.232.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	5.232.000	5.232.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu bán hàng	70.559.378	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.380.711.081	14.117.542.080
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.060.065.735	814.302.776
Doanh thu khác	-	157.791.259
<b>Tổng</b>	<b>20.511.336.194</b>	<b>15.089.636.115</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

**5.21 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn hoạt động bán hàng	70.559.378	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	11.921.668.106	8.428.727.465
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.897.607.389	765.943.183
Giảm chi phí trích trước dự án Trung Văn	(3.653.437.317)	(6.823.719.080)
Giá vốn khác	-	157.791.259
<b>Tổng</b>	<b>10.236.397.556</b>	<b>2.528.742.827</b>

**5.22 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
- Lãi tiền gửi	1.379.731.415	1.675.148.076
- Doanh thu tài chính khác	6.784.800	248.321.158
<b>Tổng</b>	<b>1.386.516.215</b>	<b>1.923.469.234</b>

**5.23 Chi phí tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	-	626.270.063
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>626.270.063</b>

**5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.409.661	14.519.113
<b>Tổng</b>	<b>4.409.661</b>	<b>14.519.113</b>

**5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(1.241.778.892)	(639.267.675)
Các khoản điều chỉnh giảm	(928.755.182)	(2.793.841.540)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(2.170.534.074)	(3.433.109.215)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.232.000	5.232.000
Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	(415)	(656)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

**6. THÔNG TIN KHÁC****6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	Thù lao và lương	2.099.385.000	2.289.128.506

**6.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM với ý kiến kiểm toán ngoại trừ về trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi và hồ sơ liên quan đến số dư từ những năm trước của chi nhánh Vĩnh Phúc phản ánh qua các chỉ tiêu tài sản thiếu chờ xử lý, chi phí trả trước dài hạn, phải trả ngắn hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn.

**6.3 Báo cáo bộ phận**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Một là cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ; hai là hoạt động xây dựng công trình, bán hàng vật liệu nên Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ và Xây dựng, bán hàng vật liệu.

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động xây dựng - bán hàng	Tổng
<b>DOANH THU</b>			
Tổng doanh thu	18.380.711.081	2.130.625.113	20.511.336.194
Doanh thu giữa các bộ phận	-	-	-
<b>Doanh thu</b>	<b>18.380.711.081</b>	<b>2.130.625.113</b>	<b>20.511.336.194</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>			
Kết quả bộ phận	6.459.042.975	3.815.895.663	10.274.938.638
Lãi tiền gửi	-	-	1.386.516.215
Chi phí lãi vay	-	-	-
Chi phí quản lý	-	-	(12.921.855.616)
Thu nhập khác không liên quan đến HDSXKD	-	-	20.879.069
Thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	(4.409.661)	-	(4.409.661)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	(1.625.377)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>			<b>(1.245.556.732)</b>

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động xây dựng - bán hàng	Tổng
<b>DOANH THU</b>			
Tổng doanh thu	14.275.333.339	814.302.776	15.089.636.115
<b>Doanh thu</b>	<b>14.275.333.339</b>	<b>814.302.776</b>	<b>15.089.636.115</b>
<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b>			
Kết quả bộ phận	5.688.814.615	6.872.078.673	12.560.893.288
Lãi tiền gửi	-	-	1.923.469.234
Chi phí lãi vay	-	(626.270.063)	(626.270.063)
Chi phí quản lý	-	-	(15.104.196.999)
Thu nhập khác không liên quan đến HDSXKD	-	-	525.304.735
Thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	(14.519.113)	-	(14.519.113)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	(62.973.257)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>			<b>(798.292.175)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN/HN

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2019	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động xây dựng - bán hàng	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>			
Tiền và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	29.587.598.144
Các khoản phải thu	2.206.512.137	60.178.042.604	62.384.554.741
Hàng tồn kho		23.028.332.896	23.028.332.896
Tài sản cố định	17.887.327.836	5.458.863.281	23.346.191.117
Tài sản ngắn hạn khác	115.541.653	-	115.541.653
Tài sản cố định			
Chi phí trả trước ngắn hạn	115.541.653		115.541.653
Thuế 1331			-
Tài sản dở dang	-	58.649.739.415	58.649.739.415
Chi phí trả trước dài hạn	-	8.105.398.128	8.105.398.128
Tài sản không thể phân bổ	-	-	3.884.545.267
<b>Tổng tài sản</b>			<b>209.101.901.361</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Các khoản phải trả	3.160.573.873	136.636.103.943	139.796.677.816
Nợ phải trả không thể phân bổ			1.696.011.361
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>141.492.689.177</b>

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2018	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động xây dựng - bán hàng	Tổng
<b>TÀI SẢN</b>			
Tiền và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	28.980.711.992
Xây dựng cơ bản dở dang			-
Các khoản phải thu	2.613.513.303	75.343.755.949	77.957.269.252
Hàng tồn kho		24.746.571.016	24.746.571.016
Tài sản ngắn hạn khác	274.900.860	3.101.941.071	3.376.841.931
Tài sản cố định	4.173.308.403		4.173.308.403
Tài sản dở dang		58.169.545.631	58.169.545.631
Chi phí trả trước dài hạn		7.774.727.835	7.774.727.835
Tài sản không thể phân bổ			3.653.438.942
Tài sản không thể phân bổ			
<b>Tổng tài sản</b>			<b>208.832.415.002</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Các khoản phải trả	12.724.238.989	125.190.175.533	137.914.414.522
Nợ phải trả không thể phân bổ			288.713.094
<b>Tổng nợ phải trả</b>			<b>138.203.127.616</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Người lập:  **Lê Lan Phương**  
 Trưởng phòng Tài chính Kế toán:  **Nguyễn Thị Hồng Hà**  
 Phó Tổng giám đốc:  **Nguyễn Thuỳ Dương**



Số: 06 /UQ-CT

## GIẤY ỦY QUYỀN

V/v Ký Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2019; Tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội

- Căn cứ Bộ luật Dân sự 2015, Luật Doanh nghiệp 2014;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội ("**Công ty**");
- Căn cứ nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công Ty.

Hôm nay, ngày 22 tháng 04 năm 2019, tại trụ sở Công ty, số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội, chúng tôi gồm:

**I. Bên uỷ quyền:** ông Nguyễn Việt Trường

- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT - Đại diện theo pháp luật của Công ty;
- CMND số 012958887 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2007;
- Hộ khẩu thường trú: 12B - A3 tập thể Ngân hàng Công thương, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Hà Nội.

**II. Bên được uỷ quyền:** bà Nguyễn Thùy Dương

- Chức vụ: Phó Tổng giám đốc của Công Ty;
- CMND số 031168000274 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 03/10/2014;
- Hộ khẩu thường trú: A15/66 Thông Phong, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội.

Sau khi bàn bạc, thống nhất, các Bên ký kết Giấy uỷ quyền này với các điều khoản và điều kiện sau đây:

**ĐIỀU 1. CĂN CỨ ỦY QUYỀN:**

Để thực hiện việc lập và kiểm toán báo cáo Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2019; Tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

**ĐIỀU 2. PHẠM VI ỦY QUYỀN:**

2.1. Bên được uỷ quyền được nhân danh và thay mặt Bên uỷ quyền thực hiện các công việc uỷ quyền sau đây:

- Uỷ quyền cho Bà Nguyễn Thùy Dương - Phó Tổng giám đốc Công ty trực tiếp kiểm tra và ký: Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2019; các tờ khai các loại thuế tháng, quý, năm theo qui định của Nhà nước và Báo cáo quyết toán thuế năm 2019 của Công ty.

- 2.2. Khi thực hiện nội dung ủy quyền, Bên được ủy quyền có trách nhiệm:
- Thực hiện kiểm tra và ký: Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2019; các tờ khai các loại thuế tháng, quý, năm và Báo cáo quyết toán thuế năm 2019 của Công ty theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và các sở, ban ngành có liên quan;
  - Khi có vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc hoặc có thay đổi về nội dung, Bên được ủy quyền phải xin ý kiến chỉ đạo của Bên ủy quyền trước khi thực hiện;
  - Khi ký các hồ sơ, văn bản theo nội dung ủy quyền, Bên được ủy quyền phải gửi 01 bản cho Bên ủy quyền để báo cáo;
  - Thực hiện các công việc theo đúng các quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và HĐQT của Công ty về việc thực hiện các công việc được ủy quyền; đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Công ty.

**ĐIỀU 3. THỜI HẠN ỦY QUYỀN:**

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và đóng dấu Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội cho đến khi thực hiện xong nội dung ủy quyền/ hoặc Chủ tịch HĐQT có quyết định thay thế/hoặc người được ủy quyền bị cách chức, chấm dứt hợp đồng lao động/hoặc ủy quyền bị chấm dứt theo qui định tại điều 569 - Bộ Luật Dân sự;

**ĐIỀU 4. CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN:**

- 4.1. Bên ủy quyền cam kết rằng tại thời điểm lập Giấy ủy quyền này, Bên ủy quyền có đủ quyền, tư cách theo quy định của pháp luật về phạm vi ủy quyền;
- 4.2. Bên được ủy quyền cam kết thực hiện đầy đủ nội dung được ủy quyền quy định tại Điều 2 của Giấy ủy quyền này, không được ủy quyền lại cho người thứ 3 để thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo qui định tại điều 565 - Bộ Luật Dân sự ;
- 4.3. Bên ủy quyền và Bên được ủy quyền hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện xác lập Giấy ủy quyền này.

Giấy ủy quyền này được lập thành 08 (tám) bản chính: Bên ủy quyền giữ 01 (một) bản, Bên được ủy quyền giữ 01 (một) bản, 06 (sáu) bản do phòng Hành chính – Tổng hợp Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội quản lý (01 bản để lưu + 01 bản giao phòng Tài chính – Kế toán, 04 bản giao cho các đơn vị có liên quan khi cần).

**BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thùy Dương

**BÊN ỦY QUYỀN**



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Việt Cường