

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 31/12/2019



HÀ NỘI, THÁNG 3 NĂM 2020

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

NỘI DUNG

TRANG

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 CHUYÊN TIỀN TỆ

09

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

10 - 30

12/11
SỐ
CHỈ
110
VII
11/11

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 2019.

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 31/12/2019 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

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

022
NG
HIỆ
ÁN
T
4Y

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 10 tháng 03 năm 2020

28-
T
M HỮ
À Đ
NA
T



Số: 124 -20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2020

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 10/03/2020, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

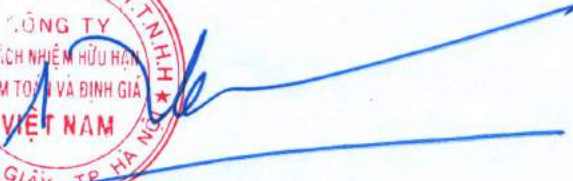
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, 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.




Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2018-034-1


Nguyễn Thị Hồng Vân
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.254.219.751.139	1.161.563.343.478
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	192.227.425.847	152.988.317.092
1 Tiền	111		40.317.685.935	32.311.820.605
2 Các khoản tương đương tiền	112		151.909.739.912	120.676.496.487
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	63.140.796.799	50.000.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		63.140.796.799	50.000.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		165.585.641.270	156.738.707.738
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	83.228.920.839	74.857.597.313
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	34.648.508.579	33.067.343.736
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	47.708.211.852	48.813.766.689
IV Hàng tồn kho	140		833.265.887.223	801.836.318.648
1 Hàng tồn kho	141	V.6.	833.265.887.223	801.836.318.648
V Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1 Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		440.036.048.658	214.158.361.506
I Các khoản phải thu dài hạn	210		53.951.811.500	49.776.000.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	53.951.811.500	49.776.000.000
II Tài sản cố định	220		59.215.692.814	10.663.184.036
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	59.215.692.814	10.663.184.036
- Nguyên giá	222		104.996.840.863	51.923.675.334
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.781.148.049)	(41.260.491.298)
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)
III Bất động sản đầu tư	230	V.9.	235.771.282.875	86.163.666.399
- Nguyên giá	231		261.538.709.868	102.537.881.604
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.767.426.993)	(16.374.215.205)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7.	26.897.434.001	20.900.779.458
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		26.897.434.001	20.900.779.458
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	45.265.556.533	45.155.556.533
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		45.265.556.533	45.155.556.533
VI Tài sản dài hạn khác	260		18.934.270.935	1.499.175.080
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	18.934.270.935	1.499.175.080
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.694.255.799.797	1.375.721.704.984

(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 2019
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.274.585.091.768	901.414.560.123
I Nợ ngắn hạn	310		730.826.317.184	756.680.916.071
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	87.729.425.185	77.259.165.831
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	126.980.996.448	150.245.624.906
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	3.984.841.978	31.961.804.850
4 Phải trả người lao động	314		11.557.817.551	26.675.047.384
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	360.619.885.118	363.928.981.118
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	4.423.881.456	3.929.424.481
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	107.878.309.524	88.566.364.753
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.651.159.924	14.114.502.748
II Nợ dài hạn	330		543.758.774.584	144.733.644.052
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	516.335.124.112	117.695.714.106
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	4.345.650.472	3.959.929.946
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	23.078.000.000	23.078.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		419.670.708.029	474.307.144.861
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	419.670.708.029	474.307.144.861
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		109.200.000.000	78.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		109.200.000.000	78.000.000.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		58.152.613.591	38.445.964.208
3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7.800.000.000	7.800.000.000
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		244.518.094.438	350.061.180.653
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		201.247.881.887	152.994.686.819
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		43.270.212.551	197.066.493.834
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.694.255.799.797	1.375.721.704.984

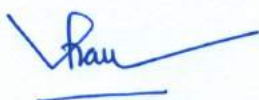
Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

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 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	225.738.627.866	1.014.314.483.545
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		225.738.627.866	1.014.314.483.545
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	148.844.198.957	760.820.779.000
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		76.894.428.909	253.493.704.545
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	9.214.142.177	6.187.869.598
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.	24.660.801.478	20.574.780.704
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		61.447.769.608	239.106.793.439
11 Thu nhập khác	31	VI.4.	15.795.503.379	16.283.991.542
12 Chi phí khác	32	VI.5.	21.963.884.747	8.985.103.731
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(6.168.381.368)	7.298.887.811
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		55.279.388.240	246.405.681.250
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	12.009.175.689	49.339.187.416
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		43.270.212.551	197.066.493.834
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9.	3.962	22.713

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

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 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		569.295.846.037	816.382.540.601
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(389.651.249.881)	(500.341.620.013)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(82.282.892.630)	(141.619.465.025)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(44.685.865.384)	(57.436.431.601)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		110.803.246.675	42.869.964.947
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(60.014.927.985)	(107.812.303.160)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		103.464.156.832	52.042.685.749
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(162.471.688)	(9.005.968.150)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	21.488.757.207
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(100.628.495.430)	(94.035.830.241)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		87.487.698.631	161.666.178.424
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(110.000.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.468.220.410	6.642.799.235
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.945.048.077)	86.755.936.475
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(59.280.000.000)	(30.713.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(59.280.000.000)	(30.713.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		39.239.108.755	108.084.822.224
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		152.988.317.092	44.903.494.868
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	V.1	192.227.425.847	152.988.317.092

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2020

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 (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)

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 08 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 số 0100105380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 05/07/2019 thì vốn Điều lệ của Công ty tăng lên thành **109.200.000.000 đồng** (Một trăm linh chín tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn./.)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, nhà ở;
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng, công trình giao thông đường bộ, công trình thủy lợi vừa và nhỏ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KV
- Xây dựng và lắp đặt thiết bị, máy móc cho các công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

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

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 31/12/2019 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.

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)

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.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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 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.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty không có công nợ phải thu cần phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

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. 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 bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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 31/12/2019, 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 chi 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 thoả 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

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)

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 chi 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.

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 của Công ty là cơ sở hạ tầng cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 20 đến 30 năm.

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)

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 và phí môi giới bán hàng.

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.

Chi phí môi giới bán hàng là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

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 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/TCĐNP1 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. Việc phân bổ để ghi nhận doanh thu theo thời gian thực tế thuê của hợp đồng

0121
CÔ
KẾ TÍNH
KẾ TÍNH
VI
TƯ G

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. 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 chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi) 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.

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.

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.

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.

Doanh thu 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 chắc chắn.

- 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 bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

222
NG
HIỆM
ÁN VÀ
ỆT
ÁY

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)

- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

15.1 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 5% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền	40.317.685.935	32.311.820.605
<i>Tiền mặt</i>	<i>1.984.145.671</i>	<i>8.426.964.725</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>38.333.540.264</i>	<i>23.884.855.880</i>
Tiền gửi VND	38.333.540.264	23.884.855.880
Các khoản tương đương tiền	151.909.739.912	120.676.496.487
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội</i>	<i>47.500.000.000</i>	<i>58.900.091.891</i>
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</i>	<i>66.241.725.480</i>	<i>17.152.268.168</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>-</i>	<i>5.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Điện Biên Phủ</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>23.500.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3</i>	<i>33.168.014.432</i>	<i>16.124.136.428</i>
Cộng	192.227.425.847	152.988.317.092

S-C
TY
HỮU H
ĐINH
AM
T.P.

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)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	31.140.796.799	31.140.796.799	43.000.000.000	43.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
Cộng	63.140.796.799	63.140.796.799	50.000.000.000	50.000.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	34.130.000	-	34.130.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55.000.000	-	55.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Vạn Xuân	37.935.829.750	-	37.825.829.750	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động vay vốn để thực hiện dự án	4.417.995.000	-	4.417.995.000	-
Đầu tư mua quyền mua một số căn hộ tại Chung cư E4 Yên Hòa	2.080.750.000	-	2.080.750.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Hà Nội	741.851.783	-	741.851.783	-
Cộng	45.265.556.533	-	45.155.556.533	-

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	3.622.532.365	-	3.622.532.365	-
Công ty CP Hồng Hạc Đại Lái	2.499.335.883	-	2.768.429.131	-

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)

Công ty TNHH Đất Việt Nam	-	-	16.025.276.222	-
Công ty TNHH MTV Công trình giao thông Hà Nội	4.987.412.000	-	4.987.412.000	-
Công ty CP Quốc tế Phương Anh	6.383.178.096	-	-	-
Ngô Văn Mùi	3.880.250.000	-	-	-
Các đối tượng khác	61.856.212.495	-	47.453.947.595	-
Cộng	83.228.920.839	-	74.857.597.313	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	1.687.199.421	9.891.390.140
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3.809.278.012	3.809.278.012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	5.416.857.700	5.416.857.700
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thảo Nguyên	3.324.255.000	-
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Tân Hồng Giang	2.685.496.000	-
Công ty CP Farich Việt Nam	1.941.318.000	-
Các đối tượng khác	15.784.104.446	13.949.817.884
Cộng	34.648.508.579	33.067.343.736

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

5. Phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	47.708.211.852	-	48.813.766.689	-
Tạm ứng	7.233.958.217	-	6.638.416.157	-
Phải thu khác	40.474.253.635	-	42.175.350.532	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Hà Nội	1.549.000.000	-	1.549.000.000	-
Lãi dự thu	1.408.592.500	-	1.039.249.733	-
Tiền truy thu thuế GTGT (1)	11.032.885.048	-	11.032.885.048	-
Tiền sử dụng đất nộp bổ sung (2)	25.235.000.000	-	25.235.000.000	-
Các đối tượng khác	1.248.776.087	-	1.876.533.751	-

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) Dài hạn	53.951.811.500	-	49.776.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	53.951.811.500	-	49.776.000.000	-
Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (3)	49.776.000.000	-	49.776.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Điện Biên Phủ	4.175.811.500	-	-	-
Cộng	101.660.023.352	-	98.589.766.689	-

(1) Tiền truy thu thuế GTGT với số tiền lần lượt là 9.947.828.593 đồng và 1.085.056.455 đồng tương ứng với phần giá trị hạng mục hạ tầng kỹ thuật hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng năm 2015 và 2016 (Dự án khu đô thị mới Yên Hòa được Nhà nước giao đất và do Công ty là chủ đầu tư) chưa xác định được đối tượng phải thu đến khi quyết toán dự án hoàn thành.

(2) Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung của Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa theo quyết định thanh tra số 3208/KL-TTTP (P4) ngày 31/12/15 và QĐ số 69173/QĐ-CT-KTT6 ngày 16/10/18 (Dự án khu đô thị mới Yên Hòa được Nhà nước giao đất và do Công ty là chủ đầu tư) chưa xác định được đối tượng phải thu đến khi quyết toán dự án hoàn thành.

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

(4) Khoản bảo lãnh tạm ứng hợp đồng của Ngân hàng TMCP Quân đội

6. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.922.909.058	-	2.034.109.838	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	831.342.978.165	-	799.802.208.810	-
Cộng	833.265.887.223	-	801.836.318.648	-

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

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	26.897.434.001	20.900.779.458
Cộng	26.897.434.001	20.900.779.458

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)

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 01/01/2019	32.860.000	32.860.000
Mua trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2019	32.860.000	32.860.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2019	32.860.000	32.860.000
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2019	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2019	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	-

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

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
Nguyên giá	102.537.881.604	159.000.828.264	-	261.538.709.868
Cơ sở hạ tầng	102.537.881.604	159.000.828.264	-	261.538.709.868
Giá trị hao mòn lũy kế	16.374.215.205	9.393.211.788	-	25.767.426.993
Cơ sở hạ tầng	16.374.215.205	9.393.211.788	-	25.767.426.993
Giá trị còn lại	86.163.666.399	168.394.040.052	-	235.771.282.875
Cơ sở hạ tầng	86.163.666.399	168.394.040.052	-	235.771.282.875

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 2019 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 2019 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.

10. Chi phí trả trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Dài hạn		
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	5.849.977.320	1.499.175.080
Phí môi giới của Công trình E2YH	13.084.293.615	-
Cộng	18.934.270.935	1.499.175.080

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 31/12/2019

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)

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Chỉ 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	
							Cộng	
Số dư ngày 01/01/2019		7.976.955.874	20.576.318.779	4.274.868.117	465.045.937	18.630.486.627	51.923.675.334	
Mua trong năm		-	-	-	41.990.909	-	41.990.909	
Đầu tư XDCB hoàn thành		53.031.174.620	-	-	-	-	53.031.174.620	
Số dư ngày 31/12/2019		61.008.130.494	20.576.318.779	4.274.868.117	507.036.846	18.630.486.627	104.996.840.863	
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 01/01/2019		7.519.096.094	17.909.436.640	4.209.235.449	359.002.149	11.263.720.966	41.260.491.298	
Khấu hao trong năm		2.295.611.628	755.363.136	65.632.668	35.517.923	1.368.531.396	4.520.656.751	
Số dư ngày 31/12/2019		9.814.707.722	18.664.799.776	4.274.868.117	394.520.072	12.632.252.362	45.781.148.049	
Giá trị còn lại								
Tại ngày 01/01/2019		457.859.780	2.666.882.139	65.632.668	106.043.788	7.366.765.661	10.663.184.036	
Tại ngày 31/12/2019		51.193.422.772	1.911.519.003	-	112.516.774	5.998.234.265	59.215.692.814	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 35.046.224.811 VND (31/12/2018 là 29.790.760.061 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 31/12/2019

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)

12. Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		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	573.536.700	573.536.700	6.063.837.670	6.063.837.670
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành	-	-	7.124.378.100	7.124.378.100
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	2.409.898.082	2.409.898.082	3.569.044.544	3.569.044.544
Công ty TNHH Đất Việt Nam	12.111.519.602	12.111.519.602	-	-
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị	2.456.300.000	2.456.300.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Nội thất BLG	2.705.798.700	2.705.798.700	-	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Chế biến gỗ Hợp	2.823.013.896	2.823.013.896	-	-
Các đối tượng khác	64.649.358.205	64.649.358.205	60.501.905.517	60.501.905.517
Cộng	87.729.425.185	87.729.425.185	77.259.165.831	77.259.165.831

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Ban Quản lý Dự án Huyện Lục Nam	18.692.883.000	18.692.883.000
Ban Quản lý Dự án Quận Tây Hồ	52.234.677.000	48.682.638.000
Trung tâm lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Công ty TNHH Đất Việt Nam	-	16.025.276.222
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	21.393.590.943	12.089.115.496
Các đối tượng khác	21.843.002.732	41.938.869.415
Cộng	126.980.996.448	150.245.624.906

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

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT đầu ra	1.865.799.573	27.325.456.445	26.365.592.650	2.825.663.368
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.173.334.886	16.703.607.973	44.685.865.384	191.077.475
Thuế thu nhập cá nhân	1.922.670.391	4.343.411.450	5.297.980.706	968.101.135
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	5.452.290.476	5.452.290.476	-

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)

Các loại thuế khác	-	15.000.000	15.000.000	-
Cộng	31.961.804.850	53.839.766.344	81.816.729.216	3.984.841.978

15. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí phải trả tiền sử dụng đất	360.619.885.118	363.928.981.118
Cộng	360.619.885.118	363.928.981.118

16. Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	107.878.309.524	88.566.364.753
Kinh phí công đoàn	-	55.044.469
Bảo hiểm xã hội	-	24.215.001
Dư Có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	8.958.850.551	11.602.548.242
Các khoản phải trả, phải nộp khác	94.074.979.387	76.884.557.041
Công ty TNHH Đất Việt Nam (1)	23.000.000.000	23.000.000.000
Cổ tức phải trả	46.033.015.000	27.313.015.000
Ban Quản trị Nhà E4 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ	18.681.983.815	16.353.809.915
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	5.750.000.000	5.750.000.000
Các đối tượng khác	609.980.572	4.467.732.126
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	4.844.479.586	-
<i>b) Dài hạn</i>	4.345.650.472	3.959.929.946
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.345.650.472	3.959.929.946
Cộng	112.223.959.996	92.526.294.699

(1) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đất Việt Nam để xây dựng tòa nhà E2 Yên Hòa.

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	4.423.881.456	3.929.424.481
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	4.423.881.456	3.929.424.481
<i>b) Dài hạn</i>	516.335.124.112	117.695.714.106
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	516.335.124.112	117.695.714.106
Cộng	520.759.005.568	121.625.138.587

(*) Doanh thu Bất động sản của nhà E2 Yên Hòa và nhà MI 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.

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 31/12/2019

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)

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2019	Trong năm			01/01/2019
	VND	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân (1)	23.078.000.000	-	-	23.078.000.000	23.078.000.000
Cộng	23.078.000.000	-	-	23.078.000.000	23.078.000.000

(1) 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 - Hai 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)

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2018	78.000.000.000	231.672.707.172	309.672.707.172
Lãi trong năm nay	-	197.066.493.834	197.066.493.834
Chia cổ tức (*)	-	(54.600.000.000)	(54.600.000.000)
Phân phối các quỹ (*)	-	(18.502.010.716)	(18.502.010.716)
Chia lãi liên doanh dự án Chelsea park (*)	-	(10.955.677)	(10.955.677)
Chia lãi về cho liên danh tòa El Yên Hòa	-	(16.025.276.222)	(16.025.276.222)
Tăng khác	-	2.670.000.000	2.670.000.000
Giảm tiền sử dụng đất G3AB Yên Hòa trích thừa trong năm trước	-	7.790.222.262	7.790.222.262
Số dư tại ngày 31/12/2018	78.000.000.000	350.061.180.653	428.061.180.653
Tăng vốn trong năm nay (**)	31.200.000.000	-	31.200.000.000
Lãi trong năm nay	-	43.270.212.551	43.270.212.551
Chia cổ tức (*)	-	(109.200.000.000)	(109.200.000.000)
Phân phối các quỹ (*)	-	(39.613.298.766)	(39.613.298.766)
Số dư tại ngày 31/12/2019	109.200.000.000	244.518.094.438	353.718.094.438

(*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 20/04/2019

(**) Tăng vốn từ việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 20/04/2019.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	47.068.840.000	33.620.600.000
Vốn góp của các cổ đông khác	62.131.160.000	44.379.400.000
Cộng	109.200.000.000	78.000.000.000

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	78.000.000.000	78.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	31.200.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	109.200.000.000	78.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	109.200.000.000	54.600.000.000

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.920.000	7.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.920.000	7.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.920.000	7.800.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-

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 lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.920.000	7.800.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.920.000	7.800.000
- 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	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	38.445.964.208	19.706.649.383	-	58.152.613.591
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.800.000.000	-	-	7.800.000.000
Cộng	46.245.964.208	19.706.649.383	-	65.952.613.591

*** 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.

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 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp	27.213.618.734	27.190.190.396
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.092.860.161	39.622.785.111
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	141.432.148.971	947.501.508.038
Cộng	225.738.627.866	1.014.314.483.545

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	33.678.942.183	24.091.780.982
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.598.429.789	40.570.064.435
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	88.566.826.985	696.158.933.583
Cộng	148.844.198.957	760.820.779.000

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.428.970.677	4.756.646.865
Lãi nộp chậm tiền nhà	376.579.000	391.973.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1.408.592.500	1.039.249.733
Cộng	9.214.142.177	6.187.869.598

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)

4. Thu nhập khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	14.290.311.345	16.133.586.552
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	967.067.684	-
Thu phí bảo lãnh dự thầu	60.090.000	59.349.700
Thu nhập khác	478.034.350	91.055.290
Cộng	15.795.503.379	16.283.991.542

5. Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	16.958.116.762	7.899.168.817
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	956.882.271	-
Phạt vi phạm thuế	3.366.148.372	1.073.963.414
Truy thu thuế theo biên bản thanh tra thuế	366.719.870	-
Chi phí khác	316.017.472	11.971.500
Cộng	21.963.884.747	8.985.103.731

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	12.746.002.475	12.440.678.350
Chi phí vật liệu quản lý	551.016.330	572.722.630
Chi phí đồ dùng văn phòng	104.733.911	265.784.662
Chi phí khấu hao tài sản cố định	294.828.515	405.262.626
Thuế, phí và lệ phí	3.367.924.804	1.424.720.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.820.193.808	1.979.694.398
Chi phí bằng tiền khác	5.776.101.635	3.485.917.717
Cộng	24.660.801.478	20.574.780.704

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên	72.125.494.996	146.591.507.165
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	259.809.186.439	362.023.659.655
Chi phí công cụ dụng cụ	104.733.911	873.610.842
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.406.726.936	2.408.029.899
Thuế, phí lệ phí	5.662.547.635	1.424.530.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.937.093.655	78.255.680.221
Chi phí bằng tiền khác	15.541.684.733	31.820.087.668
Cộng	420.587.468.305	623.397.105.581

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)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	19.175.450.188	7.815.029.683
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	4.766.490.205	290.255.832
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	23.941.940.393	8.105.285.515
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	4.788.388.079	1.621.057.103
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	36.103.938.052	238.590.651.567
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	36.103.938.052	238.590.651.567
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.220.787.610	47.718.130.313
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.009.175.689	49.339.187.416

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	43.270.212.551	197.066.493.834
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	(19.906.649.383)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	19.906.649.383
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	19.906.649.383
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	43.270.212.551	177.159.844.451
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.920.000	7.800.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	3.962	22.713

(*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 04 năm 2019 của Công ty. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2018 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 20 tháng 04 năm 2019.

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)

	Năm 2018		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	197.066.493.834	-	197.066.493.834
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(19.906.649.383)	(19.906.649.383)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	19.906.649.383	19.906.649.383
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	19.906.649.383	19.906.649.383
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	197.066.493.834	(19.906.649.383)	177.159.844.451
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7.800.000	-	7.800.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.265	(2.552)	22.713

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	31.200.000.000	-

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 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

***) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Các khoản trả trước cho người bán	1.123.764.000	590.602.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	1.123.764.000	590.602.000

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)

<i>Các khoản người mua trả tiền trước</i>	21.393.590.943	12.089.115.496
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	21.393.590.943	12.089.115.496

***) 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 2019 VND	Năm 2018 VND
Lương, thưởng	1.515.217.000	1.124.650.000
Cộng	1.515.217.000	1.124.650.000

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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 10 tháng 03 năm 2020

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

Người lập biểu



Nguyễn Thu Trang

Kế toán trưởng



Nguyễn Thu Trang

Giám đốc



Đoàn Trịnh Linh

