



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 31



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 11 tháng 11 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Trụ sở chính của Công ty tại: xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Các Công ty con được hợp nhất:

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Bà Nguyễn Trung Hậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Bà Trần Thị Thu Liên	Thành viên
	Ông Trần Thanh Sơn	Thành viên
	Ông Đinh Văn Vượng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 06/9/2019)
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 06/9/2019)

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

Ban Giám đốc	Bà Nguyễn Trung Hậu	Giám đốc
	Ông Chử Văn Đào	Phó Giám đốc
	Ông Đinh Văn Vượng	Phó Giám đốc
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/9/2019)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM- Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

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 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các 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 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 các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- 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.

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 hợp nhất 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 Ban Giám đốc,



Nguyễn Trung Hậu
Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2020

Số: 523/2020/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019
của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội, được lập ngày 27 tháng 5 năm 2020, từ trang 05 đến trang 31, 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, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận các khoản nợ phải thu với giá trị là 188,67 tỷ đồng của Công ty tại thời điểm 31/12/2019. 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 nợ phải thu này 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 nợ phải thu này tại thời điểm 31/12/2019 cũng như ảnh hưởng của các vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty;

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận các khoản nợ phải trả là 115,58 tỷ đồng của Công ty tại thời điểm 31/12/2019. Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này tại thời điểm 31/12/2019. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty;

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 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, 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 nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 5.4 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Khoản phải thu khác đối với Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD về ứng vốn đầu tư dự án Dự án Xây dựng Trung tâm thông tin Quốc gia về tội phạm tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với số tiền là 36 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, Dự án này vẫn chưa được tiếp tục triển khai do Cục hậu cần cảnh sát – C53 Bộ Công an đã giải thể, hiện đang trong giai đoạn chờ chuyển đổi Chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

19
TY
H
Đ
TN
15

Bùi Thị Thúy
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐQT

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 27 tháng 05 năm 2020

Lưu Anh Tuấn

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2019-137-1

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.625.005.151.485	1.760.248.630.505
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	10.235.716.017	10.036.760.502
1. Tiền	111		10.235.716.017	10.036.760.502
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		818.203.733.828	589.969.654.187
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	96.419.251.258	82.504.657.399
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	153.487.479.635	148.746.684.761
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	568.297.002.935	358.718.312.027
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	785.942.324.514	1.154.854.334.435
1. Hàng tồn kho	141		785.942.324.514	1.154.854.334.435
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.623.377.126	5.387.881.381
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	37.446.726	182.240.727
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		239.854.580	5.204.214.486
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	10.346.075.820	1.426.168
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		63.137.415.714	65.277.596.620
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.007.284.607	15.007.284.607
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.7	15.007.284.607	15.007.284.607
II. Tài sản cố định	220		39.199.595.154	41.724.335.574
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	39.199.595.154	41.724.335.574
- Nguyên giá	222		70.982.076.829	70.984.121.263
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31.782.481.675)	(29.259.785.689)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		83.500.000	83.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(83.500.000)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	8.960.354.001	6.543.141.844
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	1.365.442.612
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.977.000.000	6.777.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.016.645.999)	(1.599.300.768)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		(29.818.048)	2.002.834.595
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	218.805.319	399.585.454
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		(248.623.367)	1.603.249.141
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.688.142.567.199	1.825.526.227.125

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

NGUỒN VỐN	MS	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300	1.629.422.416.852	1.781.370.838.100
I. Nợ ngắn hạn	310	1.252.103.214.414	1.401.243.844.423
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.10	101.203.472.164	102.584.960.640
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 5.11	521.057.388.624	689.746.044.318
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.12	16.240.195.872	31.805.458.192
4. Phải trả người lao động	314	2.128.882.405	3.275.362.703
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.14	509.911.466.546	484.492.789.898
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318 5.15	8.382.402.877	8.681.934.245
7. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.16	90.243.321.427	61.513.673.063
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.13	998.230.430	15.239.040.931
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	1.937.854.069	3.904.580.433
II. Nợ dài hạn	330	377.319.202.438	380.126.993.677
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 5.13	376.753.870.908	379.681.084.123
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	339	565.331.530	445.909.554
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400	58.720.150.347	44.155.389.025
I. Vốn chủ sở hữu	410 5.17	58.720.150.347	44.155.389.025
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	50.207.500.000	50.207.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	50.207.500.000	50.207.500.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414	2.902.040.909	2.902.040.909
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	14.702.793.926	14.702.793.926
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(9.465.776.702)	(24.075.056.964)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(9.736.880.811)	(26.291.157.279)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	271.104.109	2.216.100.315
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	373.592.214	418.111.154
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440	1.688.142.567.199	1.825.526.227.125

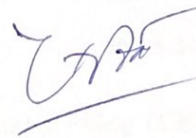
Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2020

Người lập



Hoàng Thúy Bình

Phụ trách Phòng TCKT



Chử Văn Đào

Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu

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	5.18	574.004.861.645	117.270.229.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.19	-	1.792.638.338
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		574.004.861.645	115.477.591.395
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	573.236.428.770	116.463.084.051
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		768.432.875	(985.492.656)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	2.678.081.689	4.287.096.943
7. Chi phí tài chính	22	5.22	(849.137.614)	1.372.315.028
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.366.510.463	1.366.264.145
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	1.556.183.931
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.545.263.128	757.144.547
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)}	30		750.389.050	2.728.328.643
11. Thu nhập khác	31		49	1.349.710.218
12. Chi phí khác	32		318.706.470	626.459.309
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.23	(318.706.421)	723.250.909
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		431.682.629	3.451.579.552
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		85.675.484	1.287.747.789
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		119.421.976	17.039.111
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		226.585.169	2.146.792.652
18. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông của Công ty mẹ	61		271.104.109	2.216.100.315
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(44.518.940)	(69.307.663)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.24	54	441

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2020

Người lập

Phụ trách Phòng TCKT

Giám đốc



Hoàng Thúy Bình



Chủ Văn Đào



Nguyễn Trung Hậu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2019	Năm 2018
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	431.682.629	3.451.579.552
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.757.333.148	2.593.481.863
- Các khoản dự phòng	03	(2.215.648.077)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.678.081.689)	(5.854.530.845)
- Chi phí lãi vay	06	1.366.510.463	1.366.264.145
- Các khoản điều chỉnh khác	07	1.851.872.507	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.513.668.981	1.556.794.715
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(217.383.978.565)	(7.178.462.324)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	368.912.009.921	(45.922.075.463)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(128.835.069.359)	104.095.922.516
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	325.574.136	126.433.152
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.674.600.438)	(1.366.264.145)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.062.872.343)	(830.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	17.794.732.333	50.482.348.451
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	(232.592.727)	(2.130.780.327)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	55.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(200.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.839.625	4.287.096.943
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(427.753.102)	2.211.316.616
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	19.636.958.000	13.891.086.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(36.804.981.716)	(79.727.576.982)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(17.168.023.716)	(65.836.490.982)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	198.955.515	(13.142.825.915)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	60	10.036.760.502	23.179.586.417
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	10.235.716.017	10.036.760.502

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2020

Người lập

Phụ trách Phòng TCKT

Giám đốc

Hoàng Thúy Bình

Chữ Văn Đào

Nguyễn Trung Hậu

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT

MẪU B 09 – DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 06 tháng 08 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 là 50.207.500.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Số lao động bình quân trong năm 2019 là 70 người

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi gồm có các ngành nghề sau: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư: khu đô thị, khu công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, văn hoá, vui chơi giải trí;
- Kinh doanh nhà, đất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Cho thuê nhà, văn Phòng, kho tàng bến bãi, tài sản, thiết kế kỹ thuật;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi gồm các ngành nghề sau: Kinh doanh thương mại, du lịch: vui chơi giải trí, thể thao, khách sạn (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar), quản lý và khai thác chợ, dịch vụ thương mại; Xuất khẩu, nhập khẩu hàng hoá khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và chi kinh doanh theo quy định của pháp luật (trong ngành nghề này không bao gồm: dược, dược liệu và các hàng hoá nhà nước cấm kinh doanh hoặc hạn chế kinh doanh);
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chi gồm có các ngành nghề kinh doanh sau: Kinh doanh vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi gồm các ngành nghề kinh doanh sau: Xây lắp nội ngoại thất các công trình nhà ở, khu đô thị, dân dụng, công nghiệp, giao thông, bưu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và trang trí ngoại thất các công trình; Xây lắp, lắp đặt các công trình điện: đường dây, trạm biến áp, chiếu sáng; Xây lắp và lắp đặt các công trình văn hoá; Cải tạo, trùng tu các công trình văn hoá, di tích lịch sử: đình, đền, chùa, lăng tẩm, miếu; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, giao thông đô thị, thủy lợi, viễn thông, điện, cấp thoát nước, xây dựng và lắp đặt trạm cung cấp nước sạch, cây xanh;

10/01
KII
A
1/2/1

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Lắp đặt hệ thống điện. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Lắp đặt các loại hệ thống thiết bị điện lạnh, chiếu sáng, âm Thanh, điều hoà không khí, thông gió cho các loại công trình dân dụng, văn hoá và công nghiệp; Lắp đặt các loại cửa, cửa tự động, trang thiết bị điện tử, hệ thống an ninh, hệ thống Phòng cháy chữa cháy sử dụng công nghệ cao cho các loại công trình dân dụng, văn hoá và công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Dịch vụ tư vấn nhà đất; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Thăm tra, thẩm định dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật thi công, quyết toán các công trình xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn đầu tư, xây dựng, thông tin, môi giới nhà đất (không bao gồm tư vấn pháp luật); Tư vấn thiết kế thi công nội ngoại thất các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, công trình vui chơi giải trí;
- Cho thuê xe có động cơ. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Tổ chức thực hiện các dịch vụ trông giữ và cho thuê các phương tiện xe đạp, xe máy, ô tô ngày và đêm.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản và Xây dựng công trình dân dụng.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty con:

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐTMT Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điền, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

2. NĂM TÀI CHÍNH, 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 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 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc 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.

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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.

100
IT
HT
ĐÁ
N
31

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay 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.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay 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 căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán ghi nhận 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). 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.

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

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 và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

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 và khấu hao Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định 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 tháng 4 năm 2013, Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC, Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31/12/2019 của Công ty là một số phần mềm quản lý đã khấu hao hết

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:

	<u>Năm 2019</u>
	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản khác	03 - 06

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

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

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 chi phí hoặc thời gian sử dụng hữu ích của công cụ, dụng cụ nhưng không quá 3 năm.

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, 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.

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính 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 kỳ 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.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

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 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.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

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

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

Doanh thu 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 kỳ theo kết quả phân 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:

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

Doanh thu thương mại

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

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

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.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, 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 khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

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 kỳ 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; hoàn nhập 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.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các 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 thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Lãi 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 kỳ. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, 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 kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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 Công ty chỉ có một bộ phận kinh doanh và một bộ phận địa lý là Việt Nam nên không lập 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	6.389.189.825	2.464.608.656
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.846.526.192	7.572.151.846
Tổng	10.235.716.017	10.036.760.502

5.2 Các khoản phải thu khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	96.419.251.258	82.504.657.399
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà	37.699.367.979	37.699.367.979
Đối tượng khác	58.719.883.279	44.805.289.420
Tổng	96.419.251.258	82.504.657.399

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trả trước người bán ngắn hạn	153.487.479.635	148.746.684.761
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà	3.242.461.200	28.943.334.162
Cty CP Đầu tư và Xây dựng 647	39.912.180.805	39.512.180.805
Đối tượng khác	110.332.837.630	80.291.169.794
Tổng	153.487.479.635	148.746.684.761

5.4 Các khoản phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	568.297.002.935	-	358.718.312.027	-
Công ty CP KDPT Nhà và ĐT Hà Nội số 8 (i)	50.778.491.165	-	36.696.951.165	-
Công ty cổ phần Đầu tư TECCO (ii)	198.761.619.024	-	-	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD (iii)	144.505.371.175	-	179.505.371.175	-
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà (iv)	54.485.015.949	-	54.485.015.949	-
Phải thu khác	101.853.251.594	-	75.415.421.008	-
Tạm ứng	17.913.254.028	-	12.615.552.730	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
Tổng	568.297.002.935	-	358.718.312.027	-

(i) Phải thu về hợp tác đầu tư với số tiền là 14,08 tỷ đồng đã thu hồi trong tháng 3 năm 2020 và phải thu về lãi vay với số tiền là 3,66 tỷ đồng

(ii) Phải thu chuyển nhượng dự án Liên Cơ Quan

(iii) Phải thu đối với Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD về ứng vốn đầu tư các dự án, trong đó ứng vốn thực hiện Dự án Xây dựng Trung tâm thông tin Quốc gia về tội phạm tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với số tiền là 36 tỷ đồng, đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, Dự án này vẫn chưa được tiếp tục triển khai do Cục Hậu cần cảnh sát – C53 Bộ Công an đã giải thể, hiện đang trong giai đoạn chờ chuyển đổi Chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện.

(iv) Phải thu chuyển nhượng dự án đường 2,5 và Dự án 109 ha

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	111.507.232	-	111.507.232	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	785.830.817.282	-	1.154.742.827.203	-
Tổng	785.942.324.514	-	1.154.854.334.435	-

Chi tiết 154 theo Công trình

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Cầu Bươu	77.420.573.131	81.852.906.504
Dự án Hải Phòng	129.942.879.853	127.363.766.112
Dự án Liên cơ quan huyện Thanh Trì	-	386.660.033.062
Dự án NC 2	37.144.115.209	38.281.656.905
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	119.243.309.336	116.899.503.572
Dự án Mễ Trì	153.337.185.912	146.318.135.437
Dự án A35	84.300.000.000	108.415.930.091
Dự án KĐT mới Bắc Đại Kim mở rộng 11ha	37.885.605.563	-
Các dự án, công trình khác	146.557.148.278	148.950.895.520
Tổng	785.830.817.282	1.154.742.827.203

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	37.446.726	182.240.727
Công cụ, dụng cụ	37.446.726	182.240.727
b) Dài hạn	218.805.319	399.585.454
Công cụ, dụng cụ	73.426.376	73.426.376
Chi phí khác	145.378.943	326.159.078
Tổng	256.252.045	581.826.181

5.7 Phải thu về cho vay

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Phải thu về cho vay				
Dài hạn	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8 (v)	13.800.694.607	13.800.694.607	13.800.694.607	13.800.694.607
Công ty CP BDS Hanhud (v)	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000

(v) Là các hợp đồng cho vay vốn có thời hạn trên 1 năm, lãi tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tại từng thời điểm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÀU B 09 – DN/HN

5.8 Tài sản cố định hữu hình

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2019	64.185.734.001	2.839.223.678	3.143.412.949	745.750.635	70.000.000	70.984.121.263	
Tăng trong năm	154.320.000	-	-	78.272.727	-	232.592.727	
Mua trong năm	-	-	-	78.272.727	-	78.272.727	
Sửa chữa hoàn thành	154.320.000	-	-	-	-	154.320.000	
Giảm trong năm	234.637.161	-	-	-	-	234.637.161	
Thanh lý, phá vỡ	234.637.161	-	-	-	-	234.637.161	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư tại 31/12/2019	64.105.416.840	2.839.223.678	3.143.412.949	824.023.362	70.000.000	70.982.076.829	
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ							
Số dư tại 01/01/2019	25.037.147.871	2.878.863.211	867.301.315	406.473.292	70.000.000	29.259.785.689	
Tăng trong năm	2.323.560.824	46.666.668	347.291.671	39.813.985	-	2.757.333.148	
Khấu hao trong năm	2.323.560.824	46.666.668	347.291.671	39.813.985	-	2.757.333.148	
Giảm trong năm	234.637.162	-	-	-	-	234.637.162	
Thanh lý, nhượng bán	234.637.162	-	-	-	-	234.637.162	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư tại 31/12/2019	27.126.071.533	2.925.529.879	1.214.592.986	446.287.277	70.000.000	31.782.481.675	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Số dư tại 01/01/2019	39.148.586.130	(39.639.533)	2.276.111.634	339.277.343	-	41.724.335.574	
Số dư tại 31/12/2019	36.979.345.307	(86.306.201)	1.928.819.963	377.736.085	-	39.199.595.154	

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2019 với giá trị là 3.512.371.849 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MAU B 09 - DN/HN

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (vi)	Giá trị hợp lý VND
a) Đầu tư Công ty liên kết	-	-	1.365.442.612	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Handhud	-	-	1.365.442.612	-
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và ĐT HN số 8	-	-	-	-
b) Đầu tư dài hạn khác	11.977.000.000	(3.016.645.999)	6.777.000.000	(1.599.300.768)
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng công trình Đô thị	1.725.000.000	(525.285.032)	1.725.000.000	(325.395.482)
Công ty Cổ phần Bất động sản Handhud	900.000.000	(7.338.348)	900.000.000	(33.689.788)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN 1	852.000.000	(139.728.747)	852.000.000	(118.753.195)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 3	750.000.000	(1.929.205)	750.000.000	-
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 5	750.000.000	(245.631.065)	750.000.000	(371.462.303)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 6	750.000.000	(750.000.000)	750.000.000	(750.000.000)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8	1.050.000.000	(1.050.000.000)	1.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục và Sức khỏe Cộng đồng Việt Nam	200.000.000	-	-	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Handhud	5.000.000.000	(296.733.602)	-	-
Tổng	11.977.000.000	(3.016.645.999)	8.142.442.612	(1.599.300.768)

(vi) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này, các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.10 Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	101.203.472.164	101.203.472.164	102.584.960.640	102.584.960.640
Công ty TNHH XD TM DV Đông Xuyên	3.789.816.679	3.789.816.679	13.458.319.721	13.458.319.721
Công ty TNHH XD Và TM Uyên Khang	18.170.058.194	18.170.058.194	10.327.322.392	10.327.322.392
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Thành Nam	10.876.154.687	10.876.154.687	10.876.154.687	10.876.154.687
Phải trả các đối tượng khác	68.367.442.604	68.367.442.604	67.923.163.840	67.923.163.840
Tổng	101.203.472.164	101.203.472.164	102.584.960.640	102.584.960.640

5.11 Người mua trả tiền trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	521.057.388.624	689.746.044.318
BQLDA Nguồn vốn NSC	16.578.285.646	17.217.639.273
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á	100.361.465.298	111.770.043.346
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhud	45.000.000.000	45.000.000.000
Đối tượng khác	359.117.637.680	515.758.361.699
Tổng	521.057.388.624	689.746.044.318

073
3 T
HT
0/
ETN
NỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
THUYẾT MINH BAO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 – DN/HN

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019		31/12/2019	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	12.972.051.461	(15.942.106.445)	5.153.074.564
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.267.944.632	(2.021.269.096)	4.062.872.343
Thuế thu nhập cá nhân	1.426.168	396.487.167	62.476.803	20.564.221
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	3.087.554.351	3.984.577.708	154.926.508
Các loại thuế khác	-	-	8.000.000	8.000.000
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	10.081.420.581	142.667.382	2.744.820.688
Tổng	1.426.168	31.805.458.192	(13.765.653.648)	12.144.258.324

5.13 Vay và Nợ thuế tài chính

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	998.230.430	998.230.430	19.636.958.000	33.877.768.501	15.239.040.931	15.239.040.931
Vay cá nhân (vii)	998.230.430	-	-	8.581.997.000	8.581.997.000	8.581.997.000
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (viii)	376.753.870.908	376.753.870.908	-	2.927.213.215	379.681.084.123	379.681.084.123
Tổng	377.752.101.338	377.752.101.338	19.636.958.000	36.804.981.716	394.920.125.054	394.920.125.054

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.13 Vay và Nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (vii) Các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Thị công Cơ giới Hanhud
- (viii) Bao gồm Nợ dài hạn đến hạn trả và Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Các hợp đồng vay như sau:
- (viii.1): Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ đồng. Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Cầu Bươu. Thời hạn vay: 36 tháng từ 21/12/2010 đến 21/12/2013. Lãi suất vay trong hạn: được thỏa thuận cụ thể trong từng giấy nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 13 tháng + biên độ. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim – Định Công, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 11.796.951.000.000 đồng;
- (viii.2): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.11.00003 ngày 07/01/11, Số tiền vay là 343 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng dự án "Khu nhà ở để bán cho CBCNVC liên cơ quan huyện Thanh Trì". Thời hạn vay: 42 tháng. Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Seabank phù hợp với quy định của NHNN và cơ chế lãi suất của Seabank trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo được thống nhất tạm định giá là 1.385.325.394.156 đồng theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai số 012.11.00003 ngày 7/1/11 giữa Seabank Đông Đa và Công ty;
- (viii.3): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.10.00259 ngày 28/7/2010, Số tiền vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: chi trả hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường vành đai 2,5 đoạn từ Đàm Hồng ra quốc lộ 1A. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất trong hạn và thông báo của Seabank mỗi kỳ phù hợp với quy định của NHNN cơ chế lãi suất của Seabank. Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành trên đất dự án đầu tư xây dựng TTDVTM Thanh Trì (bao gồm cả quản lý vận hành và khai thác tài sản hình thành trên đất) tại thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 012.09.00151 ngày 22/09/2009; tổng tài sản tạm xác định là 51.115.000.000 đồng.

Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á không tính lãi từ thời điểm 07/04/2014 theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02 ngày 08/04/2014.

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	509.911.466.546	484.492.789.898
Văn phòng Công ty	91.353.200.836	91.557.167.968
Dự án TTTM Thanh Trì	623.199.289	623.199.289
Dự án Mỹ Đình	504.993.222	505.054.207
Dự án Cầu Bươu	232.114.800.720	231.914.800.720
Dự án Đại Kim Định Công 24 ha	87.387.684.252	87.464.217.653
Dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	528.915.175	528.915.175
Dự án Cổ Nhuế	29.666.130.909	29.666.130.909
Dự án báo An ninh thủ đô	7.706.846.114	8.669.147.585
Dự án Công an Thanh Trì	31.791.662.125	31.791.662.125
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	13.485.544	13.485.544
Dự án NC2 Cầu Bươu	41.986.364	-
Dự án Liên cơ quan huyện Thanh Trì	26.388.353.273	-
Trích trước chi phí tiền điện	1.790.208.723	1.759.008.723
Tổng	509.911.466.546	484.492.789.898

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.15 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	8.382.402.877	8.681.934.245
Doanh thu nhận trước cho thuê gian hàng	8.382.402.877	8.681.934.245
Tổng	8.382.402.877	8.681.934.245

5.16 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	90.243.321.427	61.513.673.063
Kinh phí công đoàn	679.469.853	586.743.939
Bảo hiểm xã hội	1.381.744.676	767.209.700
Bảo hiểm y tế	37.621.841	113.800.893
Bảo hiểm thất nghiệp	4.623.028	66.864.599
Phải trả về cổ phần hoá	1.320.000	1.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.633.445.450	268.203.701
Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội	464.156.177	464.156.177
Cổ tức phải trả các cổ đông	3.072.399.500	3.155.112.800
Lãi vay cá nhân phải trả	89.086.570	89.086.570
Nhận góp vốn liên doanh vào dự án Cổ Nhuế	14.765.159.911	16.192.159.911
Các khoản phải trả khác	59.114.294.421	39.809.014.773
Tổng	90.243.321.427	61.513.673.063

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÀU B 09 – DN/HN

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác 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	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(23.605.311.607)	487.418.817	44.694.442.045
Tăng trong năm	-	-	-	2.808.338.459	-	2.808.338.459
Kết chuyển số dư các đội, xí nghiệp	-	-	-	592.238.144	-	592.238.144
Lãi năm nay	-	-	-	2.216.100.315	-	2.216.100.315
Giảm trong năm	-	-	-	3.278.083.816	69.307.663	678.569.051
Chia cổ tức	-	-	-	548.335.249	-	548.335.249
Điều chỉnh giám lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	69.307.663	69.307.663
Trích quỹ	-	-	-	60.926.139	-	60.926.139
Giảm khác	-	-	-	2.668.822.428	-	2.668.822.428
Số dư tại 31/12/2018	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(24.075.056.964)	418.111.154	44.155.389.025
Số dư tại 01/01/2019	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(24.075.056.964)	418.111.154	44.155.389.025
Tăng trong năm	-	-	-	14.609.280.262	-	14.609.280.262
Lãi năm nay	-	-	-	271.104.109	-	271.104.109
Điều chỉnh giám thuế TNDN tạm nộp	-	-	-	255.072.073	-	255.072.073
Tăng trong năm	-	-	-	14.083.104.080	-	14.083.104.080
Giảm trong năm	-	-	-	-	44.518.940	44.518.940
Điều chỉnh LICD không kiểm soát	-	-	-	-	44.518.940	44.518.940
Số dư tại 31/12/2019	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(9.465.776.702)	373.592.214	58.720.150.347

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÁU B 09 – DN/HN

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết Vốn chủ sở hữu

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	15.062.250.000	25.704.000.000
Các cổ đông khác	35.145.250.000	24.503.500.000
Tổng	50.207.500.000	50.207.500.000

c. 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 tại ngày 01 tháng 01	50.207.500.000	50.207.500.000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	50.207.500.000	50.207.500.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.702.793.926	14.702.793.926

5.18 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu xây lắp	108.822.603.034	85.821.953.427
Doanh thu bất động sản và doanh thu khác	459.195.767.983	22.579.175.302
Doanh thu dịch vụ	5.986.490.628	8.869.101.004
Tổng	574.004.861.645	117.270.229.733

5.19 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giảm giá hàng bán	-	1.792.638.338
Tổng	-	1.792.638.338

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.20 Giá vốn hàng bán

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn xây dựng	107.872.610.989	84.120.746.994
Giá vốn kinh doanh bất động sản và giá vốn khác	459.778.361.945	22.337.362.433
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.585.455.836	10.004.974.624
Tổng	573.236.428.770	116.463.084.051

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.678.081.689	4.287.096.943
Tổng	2.678.081.689	4.287.096.943

5.22 Chi phí tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.366.510.463	1.366.264.145
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.215.648.077)	6.050.883
Tổng	(849.137.614)	1.372.315.028

5.23 Lợi nhuận khác

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập khác		
Xử lý công nợ tồn đọng	-	496.870.965
Phạt vi phạm hợp đồng	-	802.839.253
Thu nhập khác	49	50.000.000
Tổng	49	1.349.710.218
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp bảo hiểm	146.418.028	38.293.842
Chi phí khác	172.288.442	588.165.467
Tổng	318.706.470	626.459.309
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(318.706.421)	723.250.909

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

5.24 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	271.104.109	2.216.100.315
Các khoản điều chỉnh:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	271.104.109	2.216.100.315
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	5.020.750	5.020.750
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	54	441

5.25 Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	107.169.418.514	117.079.874.249
Chi phí nhân công	7.385.134.229	6.831.590.839
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.757.333.148	2.502.609.201
Chi phí dự phòng	2.209.792.339	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.947.048.803	41.407.507.234
Chi phí khác bằng tiền	48.556.931.622	10.679.702.894
Tổng	278.025.658.655	178.501.284.417

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

a. Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	Lương, thù lao	901.005.923	1.190.406.383

b. Số dư các bên liên quan

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Lãi vay	464.156.177	464.156.177
	Cổ tức	3.058.579.500	3.058.579.500

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 – DN/HN

6.2 Thông tin so sánh

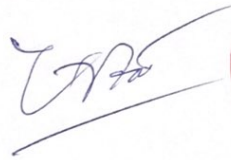
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán.

Người lập



Hoàng Thúy Bình

Phụ trách Phòng TCKT



Chử Văn Đào

Hà Nội, ngày 27 tháng 5 năm 2020

Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu