

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Hà Nội - Tháng 3 năm 2018

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 38

**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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**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.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Phạm Duy Cường	Chủ tịch
	Ông Trần Thanh Sơn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 21/4/2017)
	Ông Nguyễn Tiến Thịnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 21/4/2017)
	Bà Nguyễn Trung Hậu	Thành viên
	Bà Trần Thị Thu Liên	Thành viên
	Ông Hoàng Văn Lâm	Thành viên

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

<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Phạm Duy Cường	Giám đốc
	Ông Chử Văn Đào	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/01/2016)
	Ông Đinh Văn Vượng	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/01/2016)

**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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 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.

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 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. 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,

---

**Phạm Duy Cường**

**Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018*

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017  
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 kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2018, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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.

## **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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.

---

**Vũ Ngọc Ân**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2015-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 15/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐQT*

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

*Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2018*

---

**Bùi Thị Thúy**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2015-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.692.755.449.317</b>	<b>1.527.816.966.682</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>22.113.994.636</b>	<b>7.786.793.023</b>
1. Tiền	111		22.113.994.636	7.786.793.023
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>569.198.745.871</b>	<b>342.757.669.651</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	131.839.370.813	144.388.620.867
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	116.203.994.333	65.791.987.025
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	321.155.380.725	132.577.061.759
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>1.095.213.555.933</b>	<b>1.177.262.366.887</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.095.213.555.933	1.177.262.366.887
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.229.152.877</b>	<b>10.137.121</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	18.808.485	10.137.121
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.194.687.028	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		15.657.364	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>81.935.963.399</b>	<b>220.505.924.691</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>15.029.284.607</b>	<b>150.526.400.800</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.7	15.007.284.607	150.504.400.800
6. Phải thu dài hạn khác	216		22.000.000	22.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>41.732.108.274</b>	<b>42.759.394.680</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	41.732.108.274	42.759.394.680
- Nguyên giá	222		66.510.724.120	67.623.542.234
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.778.615.846)	(24.864.147.554)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	-
- Nguyên giá	228		83.500.000	83.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(83.500.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>24.563.705.299</b>	<b>26.609.263.992</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.309.000.000	6.309.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		19.081.540.000	19.081.540.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.777.000.000	6.777.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.603.834.701)	(5.558.276.008)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>610.865.219</b>	<b>610.865.219</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	84.289.730	84.289.730
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		526.575.489	526.575.489
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>1.774.691.412.716</b>	<b>1.748.322.891.373</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	MS	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>	<b>1.713.663.037.561</b>	<b>1.687.325.444.596</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>1.333.981.953.438</b>	<b>1.277.581.695.108</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.10	128.459.560.706	165.446.080.790
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 5.11	565.955.354.811	452.437.088.939
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.15	26.399.655.315	41.225.959.988
4. Phải trả người lao động	314	4.500.929.024	3.635.260.903
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.12	460.461.316.430	462.100.895.072
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318 5.13	8.544.482.867	8.936.130.546
9. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.14	54.786.487.415	47.563.187.710
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.16	80.674.249.750	91.362.524.364
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.199.917.120	4.874.566.796
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>379.681.084.123</b>	<b>409.743.749.488</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 5.16	379.681.084.123	409.743.749.488
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>	<b>61.028.375.155</b>	<b>60.997.446.777</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410 5.17</b>	<b>61.028.375.155</b>	<b>60.997.446.777</b>
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
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	2.902.040.909	2.902.040.909
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	14.636.344.985	14.491.761.733
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(6.717.510.739)	(6.603.855.865)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(7.326.772.127)	(6.613.070.329)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	609.261.388	9.214.464
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>	<b>1.774.691.412.716</b>	<b>1.748.322.891.373</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Bùi Thị Bích Hiền

Nguyễn Trung Hậu

Phạm Duy Cường



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	135.822.041.776	295.075.330.801
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.19	1.361.720.583	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		134.460.321.193	295.075.330.801
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	133.445.999.613	293.406.945.168
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1.014.321.580</b>	<b>1.668.385.633</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	13.754.803.644	11.476.470.211
7. Chi phí tài chính	22	5.22	4.404.190.693	2.763.640.567
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.358.632.000	2.147.622.000
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.075.850.985	1.800.291.427
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>8.289.083.546</b>	<b>8.580.923.850</b>
{30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)}				
11. Thu nhập khác	31		293.429.184	40.000
12. Chi phí khác	32		6.426.697.119	6.515.866.843
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>5.23</b>	<b>(6.133.267.935)</b>	<b>(6.515.826.843)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>2.155.815.611</b>	<b>2.065.097.007</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	1.546.554.223	2.055.882.543
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>609.261.388</b>	<b>9.214.464</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25	121	2

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Bùi Thị Bích Hiền

Nguyễn Trung Hậu

Phạm Duy Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.155.815.611	2.065.097.007
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.276.359.201	2.265.820.794
- Các khoản dự phòng	03	2.045.558.693	616.018.567
- Chi phí lãi vay	06	2.358.632.000	2.147.622.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	8.836.365.505	7.094.558.368
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(97.154.304.419)	(52.049.147.202)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	82.048.810.954	(82.508.587.429)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	25.984.623.363	135.989.279.925
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(8.671.364)	101.852.500
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.116.214.014)	(905.204.014)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.014.335.617)	(1.406.963.374)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>15.576.274.408</b>	<b>6.315.788.774</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.249.072.795)	(385.577.439)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3.500.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.249.072.795)</b>	<b>(3.885.577.439)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>	<b>14.327.201.613</b>	<b>2.430.211.335</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>7.786.793.023</b>	<b>5.356.581.688</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>22.113.994.636</b>	<b>7.786.793.023</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Bùi Thị Bích Phiên

Nguyễn Trung Hậu

Phạm Duy Cường

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09-DN

### 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 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.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 là 50.207.500.000 đồng.

Sở hữu vốn:

<b>Cổ đông</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	1.506.225	15.062.250.000	30,00%
Các cổ đông khác	3.514.525	35.145.250.000	70,00%
<b>Tổng</b>	<b>5.020.750</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>100%</b>

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

Số lao động bình quân trong năm 2017: 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. Chỉ 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 bên bãi, tài sản, thiết kế kỹ thuật;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chỉ 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 chỉ 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. Chỉ 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. Chỉ 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 nội 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;

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

### 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, đầu giá bất động sản, đầu 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: Thẩm 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 2017: Kinh doanh bất động sản và Xây dựng công trình dân dụng.

### 1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

#### - Công ty Con:

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ kiểm soát	Ngành nghề
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 DVĐT và TM	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, HN	1.000.000.000	100,0%	Dịch vụ

#### - Công ty liên kết:

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ kiểm soát	Ngành nghề
Công ty CP KD BĐS Handhud	Tầng 6 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, HN	20.000.000.000	25,00%	Kinh doanh BĐS
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8	Số 8, ngõ 218 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội	66.000.000.000	21,34%	Kinh doanh BĐS

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Năm tài chính**

Năm tài chính 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 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, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung trên máy vi tính.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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.

**Nguyên tắc kế toán 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.

Tiền đang chuyển : Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo có.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, tiền gửi có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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.

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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

**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 kế toán.

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

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phân 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**

Phần mềm quản lý được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

**b. Phương pháp khấu hao**

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

	<b><u>Năm 2017</u></b>
	<b><u>Số năm</u></b>
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

**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.

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.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con 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.

- 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 cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

Đối với 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 bên được đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**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 thông...); 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 năm.

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

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

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

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

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả 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:

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

**Hợp đồng xây dựng**

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau: 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.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

#### **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.
- 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, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 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 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.

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

**Công cụ tài chính**

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư và tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội, các công ty mà Công ty đầu tư góp vốn, 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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**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**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	19.927.707.420	7.426.633.410
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.186.287.216	360.159.613
<b>Tổng</b>	<b>22.113.994.636</b>	<b>7.786.793.023</b>

**5.2 Các khoản phải thu khách hàng**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>131.839.370.813</b>	<b>144.388.620.867</b>
Công ty CPĐT và PT DL Phú Quốc	6.657.895.925	7.542.679.100
Công ty TNHH MTV VINPEARL Phú Quốc	44.503.069.573	47.977.925.151
Trần Lâm Anh	4.418.760.000	4.418.760.000
Nguyễn Đình Hương	2.124.665.817	2.124.665.817
Nguyễn Trần Mai Trung	2.420.753.641	2.420.753.641
Ngô Văn Báu	2.134.895.000	2.134.895.000
Công ty tu tạo Phát triển Nhà chung cư	4.827.400.000	4.827.400.000
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà	37.699.367.979	37.699.367.979
BQLDA Nguồn vốn NSC- DA bắc ĐK	45.000.000	45.000.000
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	5.875.374.525	10.111.204.627
Công ty CP Đầu tư DVTM TP Hồ Chí Minh	1.164.779.360	1.164.779.360
Đối tượng khác	19.967.408.993	23.921.190.192
<b>Tổng</b>	<b>131.839.370.813</b>	<b>144.388.620.867</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.3 Trả trước cho người bán**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>	<b>116.203.994.333</b>	<b>65.791.987.025</b>
Công ty TNHH Thiết bị bảo vệ & Phát triển Công nghệ cao Khải Hoàn	950.000.000	950.000.000
Công ty CP Cơ điện & Xây dựng Hà Nội	954.762.000	954.762.000
Công ty CP Cơ điện & Xây dựng Hà Nội	2.113.348.000	2.113.348.000
Công ty TNHH Phát triển công nghệ BTK	540.000.000	540.000.000
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị số 5	5.927.400.000	3.831.800.000
Sở Xây dựng Nông nghiệp và PTNT	456.000.000	456.000.000
Công ty TNHH Cơ khí XD TM Quảng Thuận	-	-
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà	28.943.334.162	28.943.334.162
Công ty kiến trúc XD Hà Nội	900.000.000	900.000.000
Bộ chỉ huy QS Hải Phòng- HD28 Dò và xử lý bom mìn	483.460.630	483.460.630
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Thành Nam	1.568.020.855	1.868.020.855
Công ty Cổ phần xây dựng số 2	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và cơ điện Thái Bình	4.165.000.000	1.100.000.000
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Hanhud	12.229.024.208	1.957.422.000
Công ty TNHH TM và DV Vạn Toàn Phát	300.000.000	300.000.000
Công ty CP Tư vấn XL và TM Đông Nam Á	-	1.500.000.000
Công ty CP Thang máy và Đầu tư HTC	3.971.788.500	3.250.000.000
Cty CP Đầu tư và Xây dựng 647	22.558.180.805	-
Cty Tư Vấn Thành An 191	800.000.000	-
CTy TNHH ĐT Thương Mại và xây dựng Hà Trang	10.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng KALONG Việt Nam	1.163.755.000	-
Đối tượng khác	17.829.920.173	16.643.839.378
<b>Trong đó: Trả trước người bán là các bên liên quan</b>	<b>12.769.024.208</b>	<b>2.497.422.000</b>
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị số 5	540.000.000	540.000.000
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới Hanhud	12.229.024.208	1.957.422.000
<b>Tổng</b>	<b>116.203.994.333</b>	<b>65.791.987.025</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.4 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>321.155.380.725</b>	-	<b>132.577.061.759</b>	-
<b>Phải thu lãi cho vay</b>	<b>38.103.131.379</b>	-	<b>80.827.536.218</b>	-
<i>Công ty CP KDPT Nhà và ĐT Hà Nội số 8</i>	36.696.951.165	-	36.696.951.165	-
<i>Công ty CP Kinh doanh BĐS HANHUD</i>	20.472.222	-	42.744.877.061	-
<i>Công ty CP Thi công cơ giới HANHUD</i>	5.444.444	-	5.444.444	-
<i>Công ty CP Bất động sản Land</i>	1.380.263.548	-	1.380.263.548	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>271.914.868.407</b>	-	<b>41.676.293.955</b>	-
<i>Ngân hàng Seabank</i>	9.826.336.518	-	9.826.336.518	-
<i>Tổng Công ty ĐT&amp;PT nhà Hà Nội</i>	4.120.530.231	-	4.120.530.231	-
<i>Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD - cổ tức</i>	445.200.000	-	445.200.000	-
<i>Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD - Phải thu về ứng vốn đầu tư các dự án</i>	155.913.832.175	-	-	-
<i>Công ty TNHH ĐTXD Hoàng Mai</i>	-	-	500.000.000	-
<i>Ông Nguyễn Văn Quang</i>	1.496.638.440	-	1.473.333.924	-
<i>Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà</i>	73.805.015.949	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	26.307.315.094	-	25.310.893.282	-
<i>Tạm ứng</i>	11.137.380.939	-	10.073.231.586	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>22.000.000</b>	-	<b>22.000.000</b>	-
<i>Ký cược, ký quỹ</i>	22.000.000	-	22.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>321.177.380.725</b>	-	<b>132.599.061.759</b>	-

**5.5 Hàng tồn kho**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	24.070.238	-	24.070.238	-
<i>Công cụ, dụng cụ</i>	-	-	5.750.000	-
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	1.095.189.485.695	-	1.177.232.546.649	-
<b>Tổng</b>	<b>1.095.213.555.933</b>	-	<b>1.177.262.366.887</b>	-

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.5 Hàng tồn kho (Tiếp theo)***Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình:*

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án đường 2,5	-	127.871.099.434
Dự án Cầu Bươu	84.092.067.793	77.031.485.161
Dự án Hải Phòng	125.992.389.480	125.330.642.823
Dự án Liên cơ quan huyện Thanh Trì	377.322.212.873	377.322.182.873
Dự án NC 2	34.411.152.829	37.324.673.902
Dự án Định Công 2	114.476.173.542	106.615.261.382
Dự án Mễ Trì	138.932.048.032	118.227.461.819
Dự án A35	98.336.121.276	87.774.990.004
Các dự án, công trình khác	121.627.319.870	119.734.749.251
<b>Tổng</b>	<b>1.095.189.485.695</b>	<b>1.177.232.546.649</b>

**5.6 Chi phí trả trước**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>18.808.485</b>	<b>10.137.121</b>
Công cụ, dụng cụ	18.808.485	10.137.121
<b>b) Dài hạn</b>	<b>84.289.730</b>	<b>84.289.730</b>
Công cụ, dụng cụ	84.289.730	84.289.730
<b>Tổng</b>	<b>103.098.215</b>	<b>94.426.851</b>

**5.7 Phải thu về cho vay dài hạn**

	<b>31/12/2017</b>		<b>01/01/2017</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay</b>				
<b>Dài hạn</b>	<b>15.007.284.607</b>	<b>15.007.284.607</b>	<b>150.504.400.800</b>	<b>150.504.400.800</b>
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8	13.800.694.607	13.800.694.607	33.566.730.694	33.566.730.694
Công ty CP KD BĐS Hanhud	-	-	115.731.080.106	115.731.080.106
Công ty CP BĐS Hanhud	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000

Khoản phải thu về cho vay dài hạn 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.8 Tài sản cố định hữu hình và vô hình****a. Tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2017	63.104.630.872	391.228.000	3.590.840.909	536.842.453	67.623.542.234
Tăng trong năm	465.322.802	-	783.749.993	-	1.249.072.795
Mua trong năm	-	-	783.749.993	-	783.749.993
Xây dựng hoàn thành	465.322.802	-	-	-	465.322.802
Giảm trong năm	-	-	2.361.890.909	-	2.361.890.909
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.361.890.909	-	2.361.890.909
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>63.569.953.674</b>	<b>391.228.000</b>	<b>2.012.699.993</b>	<b>536.842.453</b>	<b>66.510.724.120</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2017	20.488.322.236	391.228.000	3.590.840.909	393.756.409	24.864.147.554
Tăng trong năm	2.261.487.184	-	10.885.417	3.986.600	2.276.359.201
Khấu hao trong năm	2.261.487.184	-	10.885.417	3.986.600	2.276.359.201
Giảm trong năm	-	-	2.361.890.909	-	2.361.890.909
Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.361.890.909	-	2.361.890.909
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>22.749.809.420</b>	<b>391.228.000</b>	<b>1.239.835.417</b>	<b>397.743.009</b>	<b>24.778.615.846</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2017	42.616.308.636	-	-	143.086.044	42.759.394.680
Số dư tại 31/12/2017	40.820.144.254	-	772.864.576	139.099.444	41.732.108.274

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2017 với giá trị là 2.827.518.948 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm 31/12/2017 là 40.506.187.422 đồng

**b. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là một số phần mềm quản lý có nguyên giá tại ngày 31/12/2017 là 83.500.000 đồng và đã hết khấu hao.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Tỷ lệ		31/12/2017			01/01/2017		
	Vốn	Quyền	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	nắm giữ	biểu quyết						
	%	%	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Đầu tư Công ty con</b>			<b>6.309.000.000</b>	<b>2.371.540.625</b>	<b>3.937.459.375</b>	<b>6.309.000.000</b>	<b>2.250.434.320</b>	<b>4.058.565.680</b>
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	88%	88%	5.309.000.000	1.554.606.181	3.754.393.819	5.309.000.000	1.433.499.876	3.875.500.124
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý DVĐT và TM	100%	100%	1.000.000.000	816.934.444	183.065.556	1.000.000.000	816.934.444	183.065.556
<b>b) Đầu tư Công ty liên kết</b>			<b>19.081.540.000</b>	<b>3.632.993.308</b>	<b>15.448.546.692</b>	<b>19.081.540.000</b>	<b>1.672.118.154</b>	<b>17.409.421.846</b>
Công ty CP KD BĐS Handhud	25%	25%	5.000.000.000	3.632.993.308	1.367.006.692	5.000.000.000	1.672.118.154	3.327.881.846
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8	21%	21%	14.081.540.000	-	14.081.540.000	14.081.540.000	-	14.081.540.000
<b>c) Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>6.777.000.000</b>	<b>1.599.300.768</b>	<b>5.177.699.232</b>	<b>6.777.000.000</b>	<b>1.635.723.534</b>	<b>5.141.276.466</b>
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>								
Công ty CP Đầu tư & XDCT Đô thị			1.725.000.000	325.395.482	1.399.604.518	1.725.000.000	323.770.330	1.401.229.670
Công ty Cổ phần BĐS Hanhud			900.000.000	33.689.788	866.310.212	900.000.000	183.780.410	716.219.590
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN 1			852.000.000	118.753.195	733.246.805	852.000.000	89.345.941	762.654.059
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 3			750.000.000	-	750.000.000	750.000.000	-	750.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 5			750.000.000	371.462.303	378.537.697	750.000.000	288.826.853	461.173.147
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	-	1.050.000.000
<b>Tổng</b>			<b>32.167.540.000</b>	<b>7.603.834.701</b>	<b>24.563.705.299</b>	<b>32.167.540.000</b>	<b>5.558.276.008</b>	<b>26.609.263.992</b>

**5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

<b>Công ty</b>	<b>Địa chỉ đăng ký</b>	<b>Vốn điều lệ VND</b>	<b>Tỷ lệ kiểm soát</b>	<b>Ngành nghề</b>
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 DVĐT và TM	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, HN	1.000.000.000	100,0%	Dịch vụ

Thông tin chi tiết về Công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

<b>Công ty</b>	<b>Địa chỉ đăng ký</b>	<b>Vốn điều lệ VND</b>	<b>Tỷ lệ kiểm soát</b>	<b>Ngành nghề</b>
Công ty CP KD BĐS Handhud	Tầng 6 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, HN	20.000.000.000	25,00%	Kinh doanh BĐS
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8	Số 8, ngõ 218 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội	66.000.000.000	21,34%	Kinh doanh BĐS

**5.10 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>		<b>01/01/2017</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>128.459.560.706</b>	<b>128.459.560.706</b>	<b>165.446.080.790</b>	<b>165.446.080.790</b>
Công ty TNHH XD TM DV Đông Xuyên	14.045.668.970	14.045.668.970	31.647.065.607	31.647.065.607
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
Công ty CP đầu tư và xây dựng công trình đô thị Hà Nội	511.177.023	511.177.023	512.968.994	512.968.994
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà & Đô thị HN số 5	2.424.475.100	2.424.475.100	2.424.475.100	2.424.475.100
Công ty CP KDPT Nhà và Đô thị Hà Nội 1	1.395.959.318	1.395.959.318	1.395.959.318	1.395.959.318
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội số 6	124.793.667	124.793.667	1.696.873.667	1.696.873.667
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội số 8	-	-	2.766.036.087	2.766.036.087
Công ty CP thi công cơ giới Hanhud	51.070.724	51.070.724	9.797.766.316	9.797.766.316
Phải trả các đối tượng khác	99.030.261.217	99.030.261.217	104.328.781.014	104.328.781.014
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>4.507.475.832</b>	<b>4.507.475.832</b>	<b>18.594.079.482</b>	<b>18.594.079.482</b>
Công ty CP đầu tư và xây dựng công trình đô thị Hà Nội	511.177.023	511.177.023	512.968.994	512.968.994
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà & Đô thị HN số 5	2.424.475.100	2.424.475.100	2.424.475.100	2.424.475.100
Công ty CP KDPT Nhà và Đô thị Hà Nội 1	1.395.959.318	1.395.959.318	1.395.959.318	1.395.959.318
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội số 6	124.793.667	124.793.667	1.696.873.667	1.696.873.667
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội số 8	-	-	2.766.036.087	2.766.036.087
Công ty CP thi công cơ giới Hanhud	51.070.724	51.070.724	9.797.766.316	9.797.766.316
<b>Tổng</b>	<b>128.459.560.706</b>	<b>128.459.560.706</b>	<b>165.446.080.790</b>	<b>165.446.080.790</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>565.955.354.811</b>	<b>452.437.088.939</b>
BQLDA Nguồn vốn NSC	17.217.639.273	17.217.639.273
Ban biên tập Báo Đại đoàn kết- Đào Thị Huệ	2.282.563.000	2.282.563.000
Nguyễn Ngọc Hưng- CCSĐT	5.035.512.000	3.145.512.000
Cục cảnh sát kinh tế- Trần Đình Điệp	3.437.910.000	3.437.910.000
Công ty Thanh Bình	5.942.200.000	5.942.200.000
Công ty ĐT&PT thương mại Đông Phương	2.606.750.000	2.606.750.000
Cục cảnh sát điều tra tội phạm về TTXH - BCA	-	1.890.000.000
Công ty TNHH NN MTV Kinh doanh DV nhà HN	3.868.320.000	3.868.320.000
Phòng tinh báo CA- Nguyễn Quang Hoa	2.894.220.000	2.894.220.000
Văn phòng Bộ Công an- Nguyễn Viết Càn	2.807.786.900	2.807.786.900
Phạm Bằng Tiến	1.712.130.000	1.712.130.000
Công ty CP Đầu tư và XDCT đô thị Hà Nội	13.442.975.308	13.442.975.308
Công ty TNHH Thang máy Bắc Á	1.600.592.690	-
Nguyễn Duy Lạc	-	-
Công ty TNHH Thiết bị y tế Phương Đông	3.124.185.110	12.500.812.383
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á	111.770.043.346	111.770.043.346
Cty THHH một thành viên bất động sản VIPCO	4.103.585.696	4.103.585.696
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhud	45.000.000.000	45.000.000.000
Đối tượng khác	339.108.941.488	217.814.641.033
<b>Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>58.442.975.308</b>	<b>58.442.975.308</b>
Công ty CP Đầu tư và XDCT đô thị Hà Nội	13.442.975.308	13.442.975.308
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhud	45.000.000.000	45.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>565.955.354.811</b>	<b>452.437.088.939</b>

**5.12 Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>460.461.316.430</b>	<b>462.100.895.072</b>
Văn phòng Công ty	91.557.167.968	91.527.755.241
Dự án TTTM Thanh Trì	623.199.289	615.318.329
Dự án Mỹ Đình	504.993.222	512.874.182
Dự án Cầu Bươu	244.769.014.720	244.769.014.720
Dự án Đại Kim Định Công 24 ha	87.536.858.917	88.478.959.335
Dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	528.915.175	528.915.175
Dự án đường 2,5	-	29.412.727
Dự án báo An ninh thủ đô	3.136.019.470	3.995.398.249
Dự án Công an Thanh Trì	31.791.662.125	31.629.761.570
Dự án Đại Kim Định Công	13.485.544	13.485.544
<b>Tổng</b>	<b>460.461.316.430</b>	<b>462.100.895.072</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.13 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.544.482.867</b>	<b>8.936.130.546</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê cửa hàng	8.544.482.867	8.936.130.546
<b>Tổng</b>	<b>8.544.482.867</b>	<b>8.936.130.546</b>

**5.14 Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>54.786.487.415</b>	<b>47.563.187.710</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	405.281.438	324.189.588
Bảo hiểm xã hội;	1.258.408	1.663.646.622
Bảo hiểm y tế	-	181.843.410
Bảo hiểm thất nghiệp	-	151.594.490
Phải trả về cổ phần hoá	1.320.000	1.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	958.098.271	-
Phải trả, phải nộp khác		
<i>Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội</i>	<i>1.997.460.604</i>	<i>2.190.857.789</i>
<i>Phải trả Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà</i>	<i>437.845.000</i>	<i>50.000.000</i>
<i>Công an huyện Thanh Trì - Lợi nhuận các căn hộ đầu</i>		
<i>thầu dự án CATT</i>	<i>1.262.254.909</i>	<i>1.262.254.909</i>
<i>Cổ tức phải trả các cổ đông</i>	<i>3.163.564.125</i>	<i>2.836.713.300</i>
<i>Nhận góp vốn liên doanh tại DA Cổ Nhuế</i>	<i>16.192.159.911</i>	<i>12.892.159.911</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>30.367.244.749</i>	<i>26.008.607.691</i>
<b>Tổng</b>	<b>54.786.487.415</b>	<b>47.563.187.710</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước**

	01/01/2017		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017	
	Số phải thu	Số phải nộp			Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	14.729.213.933	4.449.095.979	13.463.633.579	15.657.364	5.730.333.697
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.676.820.065	2.579.939.269	3.014.335.617	-	2.242.423.717
Thuế thu nhập cá nhân	-	580.727.460	164.245.029	309.649.098	-	435.323.391
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	7.048.893.755	14.625.999.024	9.188.950.428	-	12.485.942.351
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	16.190.304.775	6.140.992.745	16.825.665.361	-	5.505.632.159
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>41.225.959.988</b>	<b>27.963.272.046</b>	<b>42.805.234.083</b>	<b>15.657.364</b>	<b>26.399.655.315</b>

**5.16 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn**

	31/12/2017		Phát sinh trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>80.674.249.750</b>	<b>80.674.249.750</b>	<b>18.261.705.000</b>	<b>28.949.979.614</b>	<b>91.362.524.364</b>	<b>91.362.524.364</b>
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (1)	70.423.365.750	70.423.365.750	-	424.761.114	70.848.126.864	70.848.126.864
- Vay cá nhân (2)	10.250.884.000	10.250.884.000	18.261.705.000	28.525.218.500	20.514.397.500	20.514.397.500
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>379.681.084.123</b>	<b>379.681.084.123</b>	<b>-</b>	<b>30.062.665.365</b>	<b>409.743.749.488</b>	<b>409.743.749.488</b>
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (3)	379.681.084.123	379.681.084.123	-	28.992.665.365	408.673.749.488	408.673.749.488
- Vay cá nhân (2)	-	-	-	1.070.000.000	1.070.000.000	1.070.000.000
<b>Tổng</b>	<b>460.355.333.873</b>	<b>460.355.333.873</b>	<b>18.261.705.000</b>	<b>59.012.644.979</b>	<b>501.106.273.852</b>	<b>501.106.273.852</b>

**Trong đó:**

(1): là nợ dài hạn đến hạn trả của các hợp đồng tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á

(2): là các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Văn phòng Công ty và một số đơn vị trực thuộc Công ty.

(3): Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á gồm các hợp đồng vay:

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

(1.1): Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng đường 2,5. 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 KĐT mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Đình Công; quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án KĐT Cầu Bươu - Hà Nội, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 12.135.413.000.000 đồng.

(1.2): 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 CBCNV 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.

(1.3): 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; 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.



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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.17** **Vốn chủ sở hữu****a.** **Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Vốn khác của chủ sở hữu</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng</b>
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>14.491.761.733</b>	<b>(6.613.070.329)</b>	<b>60.988.232.313</b>
<b>Tăng trong năm</b>	-	-	-	<b>9.214.464</b>	<b>9.214.464</b>
Lãi năm nay	-	-	-	9.214.464	9.214.464
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>14.491.761.733</b>	<b>(6.603.855.865)</b>	<b>60.997.446.777</b>
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>14.491.761.733</b>	<b>(6.603.855.865)</b>	<b>60.997.446.777</b>
<b>Tăng trong năm</b>	-	-	<b>144.583.252</b>	<b>609.261.388</b>	<b>753.844.640</b>
Lãi năm nay	-	-	-	609.261.388	609.261.388
Trích quỹ	-	-	144.583.252	-	144.583.252
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	<b>722.916.262</b>	<b>722.916.262</b>
Chi trả cổ tức	-	-	-	466.929.750	466.929.750
Trích quỹ	-	-	-	255.986.512	255.986.512
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>14.636.344.985</b>	<b>(6.717.510.739)</b>	<b>61.028.375.155</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	15.062.250.000	15.062.250.000
Các cổ đông khác	35.145.250.000	35.145.250.000
<b>Tổng</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>50.207.500.000</b>

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

	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	50.207.500.000	50.207.500.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	50.207.500.000	50.207.500.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>722.916.262</b>	<b>-</b>

**d. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>5.020.750</b>	<b>5.020.750</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>5.020.750</b>	<b>5.020.750</b>
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>5.020.750</b>	<b>5.020.750</b>
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**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Quỹ đầu tư phát triển	14.636.344.985	14.491.761.733

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

	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu xây lắp	133.423.962.097	272.809.530.564
Doanh thu bất động sản	2.398.079.679	15.932.901.123
Doanh thu dịch vụ	-	6.332.899.114
<b>Tổng</b>	<b>135.822.041.776</b>	<b>295.075.330.801</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**5.19 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giảm giá hàng bán	1.361.720.583	-
<b>Tổng</b>	<b>1.361.720.583</b>	<b>-</b>

**5.20 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn xây lắp	131.064.893.788	270.225.726.088
Giá vốn bất động sản	2.381.105.825	16.631.606.035
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	6.549.613.045
<b>Tổng</b>	<b>133.445.999.613</b>	<b>293.406.945.168</b>

**5.21 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.754.803.644	11.476.470.211
<b>Tổng</b>	<b>13.754.803.644</b>	<b>11.476.470.211</b>

**5.22 Chi phí tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	2.358.632.000	2.147.622.000
Dự phòng đầu tư công ty con, công ty liên kết	2.045.558.693	616.018.567
<b>Tổng</b>	<b>4.404.190.693</b>	<b>2.763.640.567</b>

**5.23 Lợi nhuận khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	293.429.182	-
Thu nhập khác	2	40.000
<b>Tổng</b>	<b>293.429.184</b>	<b>40.000</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí phạt chậm nộp thuế, tiền thuê đất	3.251.482.375	3.872.459.167
Chi phí phạt chậm nộp BHXH	157.559.086	261.332.445
Phạt vi phạm hợp đồng	-	2.294.928.999
Xử lý công nợ tồn đọng	2.905.300.733	-
Chi phí khác	112.354.925	87.146.232
<b>Tổng</b>	<b>6.426.697.119</b>	<b>6.515.866.843</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuận)</b>	<b>(6.133.267.935)</b>	<b>(6.515.826.843)</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế</b>	<b>2.155.815.611</b>	<b>2.065.097.007</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>16.973.854</i>	<i>(698.704.912)</i>
<i>Lợi nhuận hoạt động xây lắp và hoạt động khác</i>	<i>1.347.381.596</i>	<i>2.781.634.223</i>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Điều chỉnh tăng	4.363.528.461	5.077.149.862
Phạt chậm nộp thuế	3.251.482.375	3.872.459.167
Phạt chậm nộp BHXH	157.559.086	261.332.445
Chi phí không hợp lệ	-	-
Lãi vay cá nhân vượt lãi suất cơ bản	884.487.000	805.358.250
Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	70.000.000	138.000.000
<b>Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>6.519.344.072</b>	<b>7.142.246.869</b>
Chuyển lỗ của HĐKD BĐS năm 2012	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>		
Thu nhập chịu thuế	6.519.344.072	7.142.246.869
<b>Thuế suất hiện hành</b>		
Thuế suất	20%	20%
Thuế suất từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.546.554.223</b>	<b>1.356.446.588</b>
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	1.303.868.814	1.428.449.374
Đ/c Giảm Thuế TNDN 20% của CN HCM đã điều chỉnh theo thanh tra BTC (số âm)	(35.470.326)	-
Thuế TNDN 1% tạm nộp từ các năm trước	-	(127.707.651)
Thuế TNDN 1% tạm nộp năm nay	278.155.735	78.689.530
Điều chỉnh giảm số hạch toán thừa các năm trước	-	(22.984.665)

**5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2017	Năm 2016
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>609.261.388</b>	<b>9.214.464</b>
Các khoản điều chỉnh:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>609.261.388</b>	<b>9.214.464</b>
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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>121</b>	<b>2</b>

**5.26 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên vật liệu	-	50.008.131.064
Chi phí nhân công	1.660.433.223	6.735.809.420
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.265.820.794
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.097.630.418	295.446.900.315
Chi phí khác bằng tiền	9.463.731.619	1.712.192.742
<b>Tổng</b>	<b>45.221.795.260</b>	<b>356.168.854.335</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Thông tin về các bên liên quan**

*a. Các giao dịch với nhân sự chủ chốt*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc	Lương, thù lao	1.205.504.836	1.170.633.157

*b. Số dư với các bên liên quan*

<b>Các khoản phải trả</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội	Lãi vay	1.997.460.604	2.190.857.789
	Cổ tức	2.894.078.925	2.754.000.000
Công ty CP Thi công cơ giới	Phải trả người bán	470.764.524	9.797.766.316
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Phải trả người bán	511.177.023	512.968.994
	Người mua trả tiền trước	13.442.975.308	13.442.975.308
Công ty CP Kinh doanh BĐS Hanhud	Người mua trả tiền trước	45.000.000.000	45.000.000.000

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

<b>Các khoản phải thu</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
Công ty CP KD Bất động sản Hanhud	Lãi vay	20.472.222	42.744.877.061
	Cổ tức	445.200.000	445.200.000
	Gốc vay	-	115.731.080.106
	Đầu tư dự án	155.913.832.175	-
Công ty CP Thi công cơ giới	Ứng trước	12.021.602.208	1.957.422.000
	Phải thu khác	5.444.444	5.444.444
Công ty CP KDPT Nhà và ĐT Hà Nội số 8	Lãi vay	36.696.951.165	36.696.951.165
Tổng Công ty ĐT&PT nhà Hà Nội	Lãi vay	4.120.530.231	4.120.530.231
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8	Gốc vay	13.800.694.607	33.566.730.694
Công ty CP BĐS Hanhud	Gốc vay	1.206.590.000	1.206.590.000

**c. Giao dịch với các bên liên quan**

<b>Mua hàng</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2017 VND</b>	<b>Năm 2016 VND</b>
Công ty CP Thi công cơ giới	Tiền điện	33.421.500	26.679.320
Công ty TNHH MTV KTQL DV ĐT và TM	Tiền điện	1.765.735.114	1.649.087.321
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Tiền điện	318.123.800	45.440.000

**6.2 Điều chỉnh hồi tố**

Căn cứ Biên bản của Thanh tra Bộ Tài chính cho năm tài chính 2016. Chênh lệch cụ thể như sau:

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>MS</b>	<b>Số liệu tại 01/01/2017 sau điều chỉnh theo TT BTC VND</b>	<b>Số liệu tại 31/12/2016 theo BCTC đã được kiểm toán VND</b>	<b>Chênh lệch VND</b>
		<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3) = (1) - (2)</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>	<b>1.527.816.966.682</b>	<b>1.527.760.380.955</b>	<b>56.585.727</b>
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>1.177.262.366.887</b>	<b>1.177.205.781.160</b>	<b>56.585.727</b>
1. Hàng tồn kho	141	1.177.262.366.887	1.177.205.781.160	56.585.727
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>	<b>1.748.322.891.373</b>	<b>1.748.266.305.646</b>	<b>56.585.727</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

NGUỒN VỐN	MS	Số liệu	Số liệu	Chênh lệch
		tại 01/01/2017 sau điều chỉnh theo TT BTC VND	tại 31/12/2016 theo BCTC đã được kiểm toán VND	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>	<b>1.687.325.444.596</b>	<b>1.686.555.157.071</b>	<b>770.287.525</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>1.277.581.695.108</b>	<b>1.276.811.407.583</b>	<b>770.287.525</b>
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	452.437.088.939	455.098.912.327	(2.661.823.388)
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	41.225.959.988	37.785.968.115	3.439.991.873
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	462.100.895.072	462.108.776.032	(7.880.960)
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>	<b>60.997.446.777</b>	<b>61.711.148.575</b>	<b>(713.701.798)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>60.997.446.777</b>	<b>61.711.148.575</b>	<b>(713.701.798)</b>
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(6.603.855.865)	(5.890.154.067)	(713.701.798)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(6.613.070.329)	(6.613.070.329)	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	9.214.464	722.916.262	(713.701.798)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>	<b>1.748.322.891.373</b>	<b>1.748.266.305.646</b>	<b>56.585.727</b>

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

CHỈ TIÊU	MS	Số liệu năm 2016	Số liệu năm 2016	Chênh lệch
		sau điều chỉnh theo TT BTC VND	theo BCTC đã được kiểm toán VND	
		(1)	(2)	(3) = (1) - (2)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.800.291.427	1.782.459.123	17.832.304
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> {30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)}	<b>30</b>	<b>8.580.923.850</b>	<b>8.598.756.154</b>	<b>(17.832.304)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30+40)	<b>50</b>	<b>2.065.097.007</b>	<b>2.082.929.311</b>	<b>(17.832.304)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.055.882.543	1.360.013.049	695.869.494
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50-51-52)	<b>60</b>	<b>9.214.464</b>	<b>722.916.262</b>	<b>(713.701.798)</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2	144	(142)

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Mẫu B 09-DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

CHỈ TIÊU	MS	Số liệu năm 2016	Số liệu năm 2016	Chênh lệch
		sau điều chỉnh theo TT BTC VND	theo BCTC đã được kiểm toán VND	
		(1)	(2)	(3) = ((1) - (2))
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.065.097.007	2.082.929.311	(17.832.304)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	7.094.558.368	7.112.390.672	(17.832.304)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(82.508.587.429)	(82.452.001.702)	(56.585.727)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	135.989.279.925	135.914.861.894	74.418.031
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	50	2.430.211.335	2.430.211.335	-
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	5.356.581.688	5.356.581.688	-
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	70	7.786.793.023	7.786.793.023	-

**6.3 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens với ý kiến chấp nhận toàn phần và được điều chỉnh theo Biên bản của Thanh tra Bộ Tài chính ngày 20/01/2018.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Bùi Thị Bích Hiền

Nguyễn Trung Hậu

Phạm Duy Cường