

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	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 toán hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 32



**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 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 2016.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội) chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 16/03/2017. Vốn điều lệ của Công ty là 144.000.000.000 đồng.

Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HANOI HOUSING DEVELOPMENT AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY NO 6.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT
	Ông Vũ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 01/03/2017)
	Ông Nguyễn Trọng Bằng	Ủy viên
	Ông Phạm Ngọc Chiến	Ủy viên
	Ông Trịnh Văn Định	Ủy viên

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

<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Bé Ngọc Long	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/03/2017)
	Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 04/05/2016)
	Ông Vũ Tuấn Anh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/03/2017)
	Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 04/05/2016)

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Điều hành, 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 2016.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành 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 hợp nhất này, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

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

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

Ban Điều hành 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 Điều hành 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 Điều hành,



**Lê Quốc Bình**

**Chủ tịch HĐQT**

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2017

Số: 401/2017/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội

**Kính gửi:**           **Các Cổ đông**  
                          **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
                          **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 10 tháng 4 năm 2017, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh toán 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 Điều hành**

Ban Điều hành 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 Điều hành 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 Điều hành 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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận đối chiếu công nợ một số khoản công nợ phải thu, công nợ phải trả của Công ty theo quy định. Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng chưa thể khẳng định được tính hiện hữu đầy đủ của các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được xác nhận tại thời điểm 31/12/2016. Do đó, chúng tôi cũng không đánh giá ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 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 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



---

**Đình Văn Thắng****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 16/2015/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 10 tháng 4 năm 2017

---

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2015-137-1

19  
TY  
H  
O  
A  
N

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

	MS	TM	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>631.421.154.966</b>	<b>1.010.071.296.044</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>13.102.058.556</b>	<b>53.506.883.893</b>
1. Tiền	111		13.102.058.556 ✓	53.506.883.893 ✓
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>268.784.574.036</b>	<b>431.541.964.214</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	93.125.523.743 ✓	101.808.739.885
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	44.626.293.906 ✓	71.930.215.801
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	53.193.806.621 ✓	52.193.806.621
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	77.838.949.766	210.413.391.308
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	-	(4.804.189.401)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>346.292.715.916</b>	<b>524.827.980.451</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	346.292.715.916 ✓	524.827.980.451
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.241.806.458</b>	<b>194.467.486</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	263.735.491	138.385.227
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	56.082.259
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	2.978.070.967	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>749.218.948.132</b>	<b>798.546.526.123</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.863.583.809</b>	<b>8.988.734.460</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	13.863.583.809	8.988.734.460
- Nguyên giá	222		35.623.061.891	27.784.594.038
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.759.478.082)	(18.795.859.578)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>-</b>	<b>52.079.047.965</b>
1. Nguyên giá	231		321.289.200	52.400.337.165
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(321.289.200)	(321.289.200)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>702.498.140.723</b>	<b>707.621.520.098</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	702.498.140.723	707.621.520.098
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>32.857.223.600</b>	<b>29.857.223.600</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		6.958.000.000	6.958.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27.699.223.600	24.699.223.600
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>1.380.640.103.098</b>	<b>1.808.617.822.167</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

			31/12/2016	01/01/2016
	MS	TM	VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>945.788.404.579</b>	<b>1.311.389.882.739</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>334.562.955.281</b>	<b>555.707.002.744</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	84.198.148.133	113.698.888.069
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		24.644.465.941	38.184.999.017
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	38.362.325.630	23.525.015.249
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	35.000.000.000
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.028.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	87.440.625.021	215.553.193.185
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	99.056.561.007	126.994.561.007
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		854.801.549	2.750.346.217
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>611.225.449.298</b>	<b>755.682.879.995</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	503.183.505.043	575.047.260.429
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	103.369.944.255	102.468.130.267
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	4.672.000.000	78.167.489.299
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>434.851.698.519</b>	<b>497.227.939.428</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>434.851.698.519</b>	<b>497.227.939.428</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		144.000.000.000	80.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>144.000.000.000</i>	<i>80.000.000.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.303.275.917	10.663.819.917
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.226.049.624	61.419.305.045
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.013.797.358	58.367.578.790
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>8.279.485.068</i>	<i>4.952.405.237</i>
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>18.734.312.290</i>	<i>53.415.173.553</i>
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		252.861.781.165	286.370.146.868
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		446.794.455	407.088.808
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.380.640.103.098</b>	<b>1.808.617.822.167</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập



Nguyễn Mai Anh

Kế toán trưởng



Dương Thái Hương

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2017

Chủ tịch HĐQT



Lê Quốc Bình



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	423.907.737.609	524.402.694.393
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		423.907.737.609	524.402.694.393
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	383.663.586.665	405.607.347.435
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		40.244.150.944	118.795.346.958
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	195.462.922	(3.670.412.932)
7. Chi phí tài chính	22	5.22	1.620.948.806	1.917.246.111
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		628.635.293	117.246.111
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	20.280.085.264	24.492.837.009
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		18.538.579.796	88.714.850.906
12. Thu nhập khác	31	5.24	7.656.762.540	14.650.070.270
13. Chi phí khác	32	5.24	2.075.776.564	5.431.699.349
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.24	5.580.985.976	9.218.370.921
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		24.119.565.772	97.933.221.827
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	5.208.459.027	25.161.221.134
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		18.911.106.745	72.772.000.693
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		18.868.673.697	72.642.474.224
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		42.433.048	129.526.469
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	1.640	8.480

Người lập



Nguyễn Mai Anh

Kế toán trưởng



Dương Thái Hương

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2017

Chủ tịch HĐQT



Lê Quốc Bình

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*(theo phương pháp gián tiếp)*  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

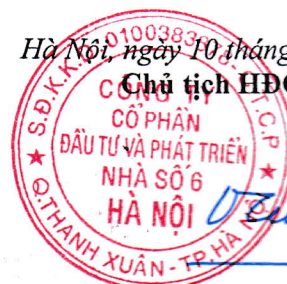
CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016	Năm 2015
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	24.119.565.772	97.933.221.827
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.963.618.504	3.098.879.229
- Các khoản dự phòng	03	(4.804.189.401)	1.800.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(195.462.922)	3.594.912.932
- Chi phí lãi vay	06	628.635.293	117.246.111
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	22.712.167.246	106.544.260.099
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	165.444.127.949	14.051.600.766
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	178.535.264.535	(54.411.177.941)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(246.466.265.650)	119.286.440.951
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(125.350.264)	3.485.545.126
- Tiền lãi vay đã trả	14	(628.635.293)	(117.246.111)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.777.767.962)	(15.139.960.536)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.895.544.668)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>99.797.995.893</b>	<b>173.699.462.354</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	(7.838.467.853)	(4.627.155.259)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.000.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.000.000.000)	(1.000.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	195.462.922	200.094.222
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(11.643.004.931)</b>	<b>(5.427.061.037)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	500.000	-
3. Tiền thu từ cho vay	33	43.345.040.000	39.250.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(144.778.529.299)	(180.745.342.253)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(27.126.827.000)	(5.657.522.083)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(128.559.816.299)</b>	<b>(147.152.864.336)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>(40.404.825.337)</b>	<b>21.119.536.981</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	53.506.883.893	32.387.346.912
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	<b>13.102.058.556</b>	<b>53.506.883.893</b>

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2017





Nguyễn Mai Anh

Dương Thái Hương

Lê Quốc Bình

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội) chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 16/03/2017. Vốn điều lệ của Công ty là 144.000.000.000 đồng.

Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HANOI HOUSING DEVELOPMENT AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY NO 6

Sở hữu vốn:

Cổ đông	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ sở hữu
Vốn Nhà nước	2.460.245	24.602.450.000	17,09%
Các cổ đông khác	11.939.755	119.397.550.000	82,91%
<b>Cộng</b>	<b>14.400.000</b>	<b>144.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**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 tiết: Đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thể dục thể thao. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng các công trình thủy lợi và giao thông. Xây dựng lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35 KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng. Xây dựng và cải tạo, nâng cấp nhà để bán và cho thuê. Thi công cấp dự ứng lực và chuyên giao công nghệ thi công bê tông ứng xuất trước;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết kinh doanh khách sạn;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng, tổ chức quản lý vận hành khai thác khu đô thị mới và nhà chung cư do Công ty quản lý;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: lắp đặt thiết bị điện nước dân dụng, các sản phẩm cơ khí xây dựng, thang máy, các cấu kiện gỗ sắt thép;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: đào đắp đất đá, nề, mộc, bê tông sắt thép trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan....

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2016: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

**1.3. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

<b>Tên công ty, đơn vị</b>	<b>Ngành nghề</b>	<b>% sở hữu theo cam kết</b>	<b>% sở hữu thực tế</b>
<b>Công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6	Thương mại và KD Bất động sản	80%	80%
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty Cổ phần Tân Phú Long	Xây dựng, BĐS	30%	30%
Công ty Thương mại & Xây lắp Handico 6	Thương mại, xây dựng	30%	30%
Công ty CP Bất Động sản Land6	Kinh doanh BĐS	30%	30%

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

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

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

**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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**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 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ.

#### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất các 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. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. 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 nhuận từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực 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 khác là giống nhau.

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Lợi ích 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 tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

##### **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 cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát 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) và Tiền đang chuyển

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo kế 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 kết và đầu tư khác

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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 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. Phương pháp tính giá hàng xuất kho theo phương pháp bình quân gia quyền.

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**

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.

*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 bắt kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm vi tính và tài sản khác 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:

	Năm 2016 (Số năm)
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải	06 - 10
Dụng cụ quản lý, TSCĐ khác	03 - 05

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

TSCĐ vô hình là phần mềm vi tính và tài sản khác được khấu hao không quá 10 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nhà cửa vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản.

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

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

Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước. Toàn bộ chi phí của Dự án này được tập hợp và hạch toán vào tài khoản "Chi phí xây dựng dở dang" và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**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 hợp nhất căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 2 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, 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.
- 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;
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

**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 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 vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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.

Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước. Toàn bộ chi phí và nguồn hình thành của Dự án này được Công ty tập hợp và hạch toán vào tài khoản “Chi phí xây dựng dở dang”, “Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản” và đang được trình bày trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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 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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

##### **Doanh thu Hợp đồng xây dựng:**

Trường hợp Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp 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 và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động 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.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

**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.

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh 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.

**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 Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc phụ trách, 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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Điều chỉnh hồi tố**

Trong năm, Công ty quyết định thực hiện điều chỉnh hồi tố liên quan đến Quyết toán thuế năm 2014 và năm 2015 của Công ty. Cụ thể:

**Bảng cân đối kế toán**

Tài sản	01/01/2016 VND	31/12/2015 VND	Điều chỉnh VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	101.808.739.885	95.131.127.897	6.677.611.988
Hàng tồn kho	524.827.980.451	526.201.630.451	(1.373.650.000)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	707.621.520.098	649.777.230.204	57.844.289.894
<b>Cộng thay đổi Tài sản</b>			<b>63.148.251.882</b>
<b>Nguồn vốn</b>			
Phải trả người bán ngắn hạn	113.698.888.069	114.542.414.783	(843.526.714)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	38.184.999.017	38.437.998.517	(252.999.500)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23.525.015.249	12.970.126.504	10.554.888.745
Phải trả ngắn hạn khác	215.553.193.185	220.756.784.812	(5.203.591.627)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	575.047.260.429	520.454.361.580	54.592.898.849
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	58.367.578.790	54.066.996.661	4.300.582.129
<b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>			<b>63.148.251.882</b>

**Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Chỉ tiêu	Năm 2015 (sau điều chỉnh) VND	Năm 2015 VND	Điều chỉnh VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	524.402.694.393	573.011.670.939	(48.608.976.546)
Giá vốn hàng bán	405.607.347.435	462.077.987.329	(56.470.639.894)
Doanh thu hoạt động tài chính	(3.670.412.932)	(3.911.412.932)	241.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.492.837.009	24.395.056.863	97.780.146
Thu nhập khác	14.650.070.270	9.446.478.643	5.203.591.627
Lợi nhuận trước thuế	97.933.221.827	84.724.746.998	13.208.474.829
Thuế TNDN	25.161.221.134	22.071.192.937	3.090.028.197
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.480	7.215	1.265

**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**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	3.577.803.644	3.334.328.830
Tiền gửi ngân hàng	9.524.254.912	50.172.555.063
<b>Tổng</b>	<b>13.102.058.556</b>	<b>53.506.883.893</b>

**5.2 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>93.125.523.743</b>	<b>101.808.739.885</b>
- Công ty CP xây dựng và Thương Mại Bắc Hà	20.429.540.600	22.429.540.600
- Công ty CP Tân Phú Long	24.153.056.000	24.153.056.000
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	48.542.927.143	55.226.143.285
<u>Trong đó phải thu các bên liên quan</u>	24.153.056.000	24.153.056.000
- Công ty CP Tân Phú Long	24.153.056.000	24.153.056.000
<b>Tổng</b>	<b>93.125.523.743</b>	<b>101.808.739.885</b>

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>44.626.293.906</b>	<b>71.930.215.801</b>
- Công ty Cổ Phần Thiên Nhân	16.255.399.400	15.355.399.400
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Land 6	182.500.000	10.884.680.000
- Công ty Xây dựng và Nội thất	-	10.833.518.191
- Công ty CP công nghiệp Châu Á	6.000.000.000	6.000.000.000
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	22.188.394.506	28.856.618.210
<u>Trong đó phải thu các bên liên quan</u>	-	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Land 6	182.500.000	10.884.680.000
<b>Tổng</b>	<b>44.626.293.906</b>	<b>71.930.215.801</b>

**5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Công ty CP Tân Phú Long	11.683.666.667	11.683.666.667
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.933.439.389	3.933.439.389
Công ty CP bất động sản Land 6	35.926.700.565	35.926.700.565
Công ty CP TV ĐT & PT Nhà HN	200.000.000	200.000.000
Công ty CP Địa ốc Tây Hồ Tây	500.000.000	-
Các cá nhân khác	950.000.000	450.000.000
<b>Tổng</b>	<b>53.193.806.621</b>	<b>52.193.806.621</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.5 Các khoản phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	77.838.949.766	-	210.413.391.308	-
Ký cược, ký quỹ	191.444.470	-	2.132.305.380	-
Tạm ứng	18.710.216.799	-	23.238.182.499	-
Phải thu khác	58.937.288.497	-	185.042.903.429	-
+ Công ty CP Đầu tư và TM Hà Nội	-	-	87.000.000.000	-
+ Phải thu BQL dự án CI trực thuộc Công ty	18.516.777.931	-	78.207.635.152	-
+ Các Xi nghiệp và ban khác trực thuộc Công ty	2.860.354.388	-	2.860.354.388	-
+ Các đối tượng khác	37.560.156.178	-	16.974.913.889	-
<b>Tổng</b>	<b>77.838.949.766</b>	<b>-</b>	<b>210.413.391.308</b>	<b>-</b>

**5.6 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	-	-	4.804.189.401	-

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.421.010.995	-	1.421.010.995	-
Chi phí SX KDDD	344.871.704.921	-	523.406.969.456	-
<b>Tổng</b>	<b>346.292.715.916</b>	<b>-</b>	<b>524.827.980.451</b>	<b>-</b>

**5.8 Chi phí trả trước**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	263.735.491	138.385.227
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	-	138.385.227
Chi phí sửa chữa văn phòng	263.735.491	-
<b>Tổng</b>	<b>263.735.491</b>	<b>138.385.227</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**5.9 Tài sản cố định hữu hình**

Mẫu B 09-DN/HN

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2016	21.184.893.967	5.810.370.845	789.329.226	27.784.594.038
Tăng trong năm	-	7.838.467.853	-	7.838.467.853
Mua trong năm	-	7.838.467.853	-	7.838.467.853
Giảm trong năm	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	<u>21.184.893.967</u>	<u>13.648.838.698</u>	<u>789.329.226</u>	<u>35.623.061.891</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2016	12.706.659.868	5.299.870.484	789.329.226	18.795.859.578
Tăng trong năm	2.086.139.754	877.478.750	-	2.963.618.504
Khấu hao trong năm	2.086.139.754	877.478.750	-	2.963.618.504
Giảm trong năm	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	<u>14.792.799.622</u>	<u>6.177.349.234</u>	<u>789.329.226</u>	<u>21.759.478.082</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2016	8.478.234.099	510.500.361	-	8.988.734.460
Tại 31/12/2016	<u>6.392.094.345</u>	<u>7.471.489.464</u>	-	<u>13.863.583.809</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.10 Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	31/12/2016	Tăng	Giảm	01/01/2016
	VND	trong năm (VND)	trong năm (VND)	VND
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	321.289.200	-	52.079.047.965	52.400.337.165
- Nhà	321.289.200	-	52.079.047.965	52.400.337.165
Giá trị hao mòn lũy kế	321.289.200	-	-	321.289.200
- Nhà	321.289.200	-	-	321.289.200
Giá trị còn lại	-	-	52.079.047.965	52.079.047.965
- Nhà	-	-	52.079.047.965	52.079.047.965

**5.11 Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dự án thuộc nguồn vốn Ngân sách thành phố (Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa-Nhân Chính)	270.908.303.466	306.549.581.695
Dự án kinh doanh của Công ty	431.589.837.257	401.071.938.403
Dự án 1152 - 1154 đường Láng	10.718.563.693	10.718.563.693
Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính	418.703.866.246	383.711.109.566
Dự án nhà di dân 5 tầng Láng Trung	845.000	845.000
Dự án 102 Nguyễn Khuyến	202.471.365	202.471.365
Dự án C2 khu Trung Hòa - Nhân Chính	1.628.819.957	1.628.819.957
Dự án 76 Nguyễn Chí Thành	179.821.394	103.430.038
Dự án TT xúc tiến TT và nhà ở để bán Mỹ Độ - Bắc Giang	133.271.875	133.271.875
Văn phòng Công ty	-	4.342.000.000
Công trình khác	22.177.727	231.426.909
<b>Tổng</b>	<b>702.498.140.723</b>	<b>707.621.520.098</b>



**12. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Đầu tư vào công ty liên kết	6.958.000.000	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)	6.958.000.000
Công ty Cổ phần Tân Phú Long	4.158.000.000	-	-	4.158.000.000
Công ty Thương mại & Xây lắp Handico 6	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Công ty CP Bất Động sản Land6	1.800.000.000	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)	1.800.000.000
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>27.699.223.600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.699.223.600</b>
Công ty CP Tháp Hoa Kim Cương (*)	499.223.600	-	-	499.223.600
Công ty TNHH Viễn Tin HN (**)	27.200.000.000	-	-	24.200.000.000
<b>Tổng</b>	<b>34.657.223.600</b>	<b>-</b>	<b>(1.800.000.000)</b>	<b>31.657.223.600</b>

Trong đó:

- Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

(\*): Chuyển chủ đầu tư dự án từ Công ty CP Tháp Hoa Kim Cương sang Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội

(\*\*): Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 8/8/2010, thỏa thuận đầu tư Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại và Dịch vụ, trụ sở văn phòng nhà ở chung cư trên lô đất có ký hiệu HH2 Khu vực Ngòi- Cầu Trại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội được quyền đầu tư tòa nhà trên diện tích 2.200 m<sup>2</sup> đất với sự cam kết của Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch được sở kiến trúc Hà Nội phê duyệt. Tổng giá trị góp vốn theo hợp đồng vào Dự án của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội là 48.400.000.000 đồng.

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>84.198.148.133</b>	<b>84.198.148.133</b>	<b>113.698.888.069</b>	<b>113.698.888.069</b>
- Công ty CP Licogi 13 Nền Móng Xây Dựng	9.101.734.660	9.101.734.660	9.462.034.660	9.462.034.660
- Cty CP tập đoàn địa ốc Viễn Đông	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000
- Các đối tượng khác	67.836.984.473	67.836.984.473	96.977.424.409	96.977.424.409
<b>Tổng</b>	<b>84.198.148.133</b>	<b>84.198.148.133</b>	<b>113.698.888.069</b>	<b>113.698.888.069</b>

5.14 Thuế và các khoản phải nộp, phải trả nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
<b>Phải nộp</b>	<b>23.525.015.249</b>	<b>57.161.288.516</b>	<b>42.323.978.135</b>	<b>38.362.325.630</b>
Thuế giá trị gia tăng	7.943.056.564	15.102.842.497	18.917.698.415	4.128.200.646
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.652.935.328	4.370.469.625	14.801.826.868	221.578.085
Thuế TNDN trong năm	-	5.208.459.027	4.986.880.942	221.578.085
Thuế TNDN truy thu 2015	10.652.935.328	(837.989.402)	9.814.945.926	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.981.804.916	2.017.469.304	2.318.883.762	1.680.390.458
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	31.029.636.297	1.644.698.297	29.384.938.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.947.218.441	4.640.870.793	4.640.870.793	2.947.218.441
<b>Phải thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.978.070.967</b>	<b>2.978.070.967</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	2.975.941.094	2.975.941.094
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	2.129.873	2.129.873

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.15 Phải trả khác**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>87.440.625.021</b>	<b>215.553.193.185</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	521.709.227	529.882.940
Bảo hiểm xã hội	176.957.908	24.375.191
Bảo hiểm y tế	25.878.507	5.108.319
Bảo hiểm thất nghiệp	12.561.510	2.061.920
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	32.243.469.675	11.370.296.675
Phải trả, phải nộp khác	54.460.048.194	203.621.468.140
<i>Công ty Tân Á - dự án 124 Tôn Đức Thắng</i>	-	114.400.000.000
<i>Phải trả các xí nghiệp, đội xây lắp</i>	29.330.165.870	29.330.165.870
<i>Phải trả dự án C1 Trung Hòa Nhân Chính</i>	-	15.232.846.806
<i>Phải trả khác</i>	25.129.882.324	44.658.455.464
<b>Dài hạn</b>	<b>103.369.944.255</b>	<b>102.468.130.267</b>
Khu nhà ở, văn phòng 1152-1154 Đường Láng	7.854.378.467	7.854.378.467
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội theo Liên doanh XL nhà C1 Trung Hòa Nhân chính (dự án C1 Trung Hòa- Nhân Chính)	94.517.407.788	93.615.593.800
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty CP Đại Hải Hà theo Hợp đồng số 12/2009 (dự án C2 Trung Hòa- Nhân Chính)	500.000.000	500.000.000
Khu trung tâm xúc tiến Thương mại và Nhà ở để bán - Mỹ Độ - Bắc Giang	498.158.000	498.158.000
<b>Tổng</b>	<b>190.810.569.276</b>	<b>318.021.323.452</b>

**5.16 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>503.183.505.043</b>	<b>575.047.260.429</b>
Doanh thu nhận trước	503.183.505.043	575.047.260.429
<b>Tổng</b>	<b>503.189.533.043</b>	<b>575.047.260.429</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**1.17 Vay và nợ ngắn hạn**

Mẫu B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		Phát sinh trong kỳ		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Châu Á	99.056.561.007	99.056.561.007	37.845.040.000	65.783.040.000	126.994.561.007	126.994.561.007
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại HANDICO6-Lộc Sinh	7.900.000.000	7.900.000.000	-	15.000.000.000	22.900.000.000	22.900.000.000
Công ty Xây lắp Cơ điện HANDICO6	-	-	-	168.000.000	168.000.000	168.000.000
Vay cá nhân	91.156.561.007	91.156.561.007	-	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>						
<b>Từ 12 tháng - 60 tháng</b>						
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Cầu Giấy	4.672.000.000	4.672.000.000	5.500.000.000	78.995.489.299	78.167.489.299	78.167.489.299
<b>Tổng</b>	<b>103.728.561.007</b>	<b>103.728.561.007</b>	<b>43.345.040.000</b>	<b>144.778.529.299</b>	<b>205.162.050.306</b>	<b>205.162.050.306</b>



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

Mẫu B 09-DN/HN

1.18. Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2015	80.000.000.000	11.303.275.917	55.413.002.577	2.354.313.511	286.373.338.723	277.562.339	435.721.493.067
Tăng trong năm	-	-	6.006.302.468	72.642.474.224	-	129.526.469	78.778.303.161
Lãi	-	-	-	72.642.474.224	-	129.526.469	72.772.000.693
Phân phối lợi nhuận	-	-	6.006.302.468	-	-	-	6.006.302.468
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	639.456.000	-	16.629.208.945	3.191.855	-	17.271.856.800
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	10.811.344.442	-	-	10.811.344.442
Điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế năm 2014, 2015	-	-	-	5.817.864.503	-	-	5.817.864.503
Giảm khác	-	639.456.000	-	-	3.191.855	-	642.647.855
<b>Số dư tại 31/12/2015</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>10.663.819.917</b>	<b>61.419.305.045</b>	<b>58.367.578.790</b>	<b>286.370.146.868</b>	<b>407.088.808</b>	<b>497.227.939.428</b>
Số dư tại 01/01/2016	80.000.000.000	10.663.819.917	61.419.305.045	58.367.578.790	286.370.146.868	407.088.808	497.227.939.428
Tăng trong năm	64.000.000.000	639.456.000	1.806.244.579	18.868.673.697	-	42.433.048	85.356.807.324
Tăng vốn	64.000.000.000	-	-	-	-	-	64.000.000.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.806.244.579	-	-	-	1.806.244.579
Lãi	-	-	-	18.868.673.697	-	42.433.048	18.911.106.745
Tăng khác	-	639.456.000	-	-	-	-	639.456.000
Giảm trong năm	-	10.000.000.000	53.999.500.000	50.222.455.129	33.508.365.703	2.727.401	147.733.048.233
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	2.170.634.512	-	-	2.170.634.512
Chia cổ tức	-	-	-	48.000.000.000	-	-	48.000.000.000
Tăng vốn từ quỹ	-	10.000.000.000	53.999.500.000	-	-	-	63.999.500.000
Truy thu thuế TNDN (City con)	-	-	-	51.820.617	-	2.727.401	54.548.018
Giảm khác	-	-	-	-	33.508.365.703	-	33.508.365.703
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>144.000.000.000</b>	<b>1.303.275.917</b>	<b>9.226.049.624</b>	<b>27.013.797.358</b>	<b>252.861.781.165</b>	<b>446.794.455</b>	<b>434.851.698.519</b>

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Vốn nhà nước	24.602.450.000	13.668.030.000
Vốn góp của các cổ đông khác	119.397.550.000	66.331.970.000
<b>Tổng</b>	<b>144.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	64.000.000.000	-
Vốn góp tại cuối năm	144.000.000.000	80.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>48.000.000.000</b>	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2016	01/01/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.400.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.400.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	14.400.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.400.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	14.400.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	12.555.386.491	2.625.276.319
Doanh thu kinh doanh và cho thuê Bất động sản	411.352.351.118	521.777.418.074
<b>Tổng</b>	<b>423.907.737.609</b>	<b>524.402.694.393</b>

**5.20 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	23.180.745.582	10.149.323.173
Giá vốn kinh doanh và cho thuê Bất động sản	360.482.841.083	395.458.024.262
<b>Tổng</b>	<b>383.663.586.665</b>	<b>405.607.347.435</b>

2.1  
 C  
 T  
 KIẾ  
 PA  
 3/1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.21 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	195.462.922	5.488.587.068
Giảm trừ doanh thu tài chính năm trước	-	(9.400.000.000)
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	241.000.000
<b>Tổng</b>	<b>195.462.922</b>	<b>(3.670.412.932)</b>

**5.22 Chi phí tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	628.635.293	117.246.111
Dự phòng giảm giá đầu tư	-	1.800.000.000
Chi phí hoạt động tài chính khác	992.313.513	-
<b>Tổng</b>	<b>1.620.948.806</b>	<b>1.917.246.111</b>

**5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Chi phí quản lý</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	5.082.219.652	2.157.957.169
Chi phí vật liệu quản lý	263.659.491	125.813.136
Chi phí đồ dùng văn phòng	643.212.228	253.114.864
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.568.930.906	2.572.458.923
Thuế phí và lệ phí	4.696.856.312	15.987.530.006
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.624.023.070	516.088.805
Chi phí bằng tiền khác	3.401.183.605	2.879.874.106
<b>Tổng</b>	<b>20.280.085.264</b>	<b>24.492.837.009</b>

**5.24 Thu nhập/chi phí khác**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản	-	75.500.000
Cho thuê văn phòng, máy móc	2.151.515.811	8.848.192.493
Hoàn nhập chi phí trích trước	3.290.556.768	-
Thu nhập khác	2.214.689.961	5.726.377.777
<b>Tổng</b>	<b>7.656.762.540</b>	<b>14.650.070.270</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt thi công chậm tiến độ	-	1.313.637.031
Khấu hao TSCĐ có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	188.486.743	188.486.743
Chi phí khác	1.887.289.821	3.929.575.575
<b>Tổng</b>	<b>2.075.776.564</b>	<b>5.431.699.349</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>5.580.985.976</b>	<b>9.218.370.921</b>

## 5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.208.459.027	25.161.221.134
<b>Tổng</b>	<b>5.208.459.027</b>	<b>25.161.221.134</b>

## 5.26 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	18.868.673.697	72.642.474.224
Các khoản điều chỉnh		
<i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ KTPL</i>	1.444.995.662	4.805.041.974
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	17.423.678.035	67.837.432.250
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	10.622.951	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.640	8.480

## 5.27 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.016.720.304	21.016.720.304
Chi phí nhân công	18.020.762.599	18.020.762.599
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.963.618.504	2.963.618.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.079.877.020	6.079.877.020
Chi phí khác bằng tiền	30.741.117.369	30.741.117.369
<b>Tổng</b>	<b>78.822.095.796</b>	<b>78.822.095.796</b>



**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

**Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông**

		Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành	Lương và thù lao	1.941.048.208	1.428.356.000
<b>Tổng</b>		<b>1.941.048.208</b>	<b>1.428.356.000</b>

**Số dư với các bên liên quan khác**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>31/12/2016 VND</u>	<u>01/01/2016 VND</u>
<b>Phải thu</b>			
Công ty CP Thương mại Handico6 Lộc Sinh	Cho vay, phải thu khác	6.768.000.000	6.768.000.000
Công ty Cổ phần Tân Phú Long	Cho vay, phải thu khách hàng, thu khác	35.836.722.667	35.836.722.667
Công ty CP Bất Động sản Land6	Trả trước cho người bán	36.109.200.565	46.811.380.565
<b>Phải trả</b>			
Công ty Thương mại và Xây lắp Handico6	Phải trả người bán	1.118.496.043	2.311.918.290
Công ty CP Thương mại Handico6 Lộc Sinh	Phải trả người bán, tiền vay	415.222.646	456.744.911
Công ty CP Thương mại Handico6 Lộc Sinh	Phải trả tiền vay	-	168.000.000
Công ty CP XL cơ điện Handico6	Phải trả tiền vay	-	4.000.000.000

**Giao dịch các bên liên quan khác**

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2016 VND</u>	<u>Năm 2015 VND</u>
Công ty CP Thương mại Handico6 Lộc Sinh	Mua hàng	-	84.250.000

6.2 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty được kiểm toán và được điều chỉnh theo Biên bản quyết toán thuế năm 2014 và năm 2015.

Người lập



Nguyễn Mai Anh

Kế toán trưởng



Dương Thái Hương

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2017

Chủ tịch HĐQT



Lê Quốc Bình

