Nguyễn Thị Thu Hiền
Digitally signed by Nguyễn Thị Thu Hiền
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:013065937-CMND:0100383878, CN=Nguyễn Thị Thu Hiền, O=Công ty CP đầu tư & phát triển nhà số 6 Hà Nội, L=Thanh Xuân, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2018-03-27 15:06:47

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 2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc 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 2017.

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

Hội đồng Quản trị	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:

Ban Giám đốc	Ông Bế 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
	Ông Vũ Tuấn Anh	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/03/2017)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

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

Bế Ngọc Long
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2018

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
T +84 (24) 3 783 2121
F +84 (24) 3 783 2122
E info@cpavietnam.vn
W www.cpavietnam.vn

Số: 259/2018/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017
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 16 tháng 3 năm 2018, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED
A member of — Members in principal cities throughout the world

Ý kiến Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Vũ Ngọc Án	**Phan Thanh Nam**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:0496-2018-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 của Chủ tịch HĐTV

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2018

Mẫu B 01-DN/HN

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

	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**507.095.006.354**	**638.196.678.693**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**9.410.862.828**	**13.102.058.556**
1. Tiền	111		9.410.862.828	13.102.058.556
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**250.191.954.638**	**273.768.949.036**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	80.049.989.162	98.109.898.743
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	42.660.755.458	44.626.293.906
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	52.163.806.621	53.193.806.621
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	85.131.861.387	77.838.949.766
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(9.814.457.990)	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**247.492.188.888**	**346.292.715.916**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	247.492.188.888	346.292.715.916
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**-**	**5.032.955.185**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	-	263.735.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	-	4.769.219.694
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**639.459.644.649**	**749.218.948.132**
II. Tài sản cố định	**220**		**11.048.300.760**	**13.863.583.809**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	**5.9**	11.048.300.760	13.863.583.809
- Nguyên giá	*222*		*31.258.771.486*	*35.623.061.891*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(20.210.470.726)*	*(21.759.478.082)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.10**	**1.622.567.454**	**-**
1. Nguyên giá	231		1.943.856.654	321.289.200
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(321.289.200)	(321.289.200)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**580.985.000.780**	**702.498.140.723**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	580.985.000.780	702.498.140.723
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.12**	**45.731.923.600**	**32.857.223.600**
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		40.573.923.600	27.699.223.600
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**71.852.055**	**-**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	71.852.055	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**1.146.554.651.003**	**1.387.415.626.825**

Mẫu B 01-DN/HN

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

	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**696.511.840.974**	**946.241.529.578**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**295.838.804.708**	**335.016.080.280**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	80.675.666.492	84.198.148.133
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	6.226.514.707	24.644.465.941
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	33.628.998.275	38.815.450.629
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		642.566.892	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	91.096.880	6.028.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	104.332.193.573	87.440.625.021
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	67.104.333.298	99.056.561.007
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.137.434.591	854.801.549
II. Nợ dài hạn	**330**		**400.673.036.266**	**611.225.449.298**
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	298.511.186.814	503.183.505.043
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	98.593.849.452	103.369.944.255
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	3.568.000.000	4.672.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**450.042.810.029**	**441.174.097.247**
I- Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.19**	**450.042.810.029**	**441.174.097.247**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		144.000.000.000	144.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*144.000.000.000*	*144.000.000.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.303.275.917	1.303.275.917
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.181.567.581	9.226.049.624
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		170.545.763	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		37.000.578.014	33.336.196.086
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(54.548.017)*	*14.601.883.796*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*37.055.126.031*	*18.734.312.290*
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		252.827.514.532	252.861.781.165
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		559.328.222	446.794.455
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**1.146.554.651.003**	**1.387.415.626.825**

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2018

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Mai Anh	Dương Thị Thái Hương	Bế Ngọc Long

Mẫu B 02-DN/HN

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	422.124.292.416	423.907.737.609
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		422.124.292.416	423.907.737.609
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	323.531.684.093	331.584.538.700
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**98.592.608.323**	**92.323.198.909**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	3.097.476.218	195.462.922
7. Chi phí tài chính	22	5.23	5.785.344.917	1.620.948.806
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*5.785.344.917*	*628.635.293*
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	30.241.724.693	20.280.085.264
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**65.663.014.931**	**70.617.627.761**
12. Thu nhập khác	31	5.25	3.484.525.506	12.188.012.541
13. Chi phí khác	32	5.25	1.194.644.967	54.154.824.529
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	**40**	**5.25**	**2.289.880.539**	**(41.966.811.988)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	**50**		**67.952.895.470**	**28.650.815.773**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	16.506.084.265	3.417.310.300
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**51.446.811.205**	**25.233.505.473**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		51.181.683.860	25.103.979.004
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		265.127.345	129.526.469
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27	1.977	2.227

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2018

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Mai Anh	Dương Thị Thái Hương	Bế Ngọc Long

Mẫu B 03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. ***Lợi nhuận trước thuế***	**01**	**67.952.895.470**	**28.650.815.773**
2. ***Điều chỉnh cho các khoản***			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.815.283.049	2.963.618.504
- Các khoản dự phòng	03	9.814.457.990	(4.804.189.401)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.270.876.219)	(195.462.922)
- Chi phí lãi vay	06	5.785.344.917	628.635.293
3. ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**	**81.097.105.207**	**27.243.417.247**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	17.605.934.381	165.444.127.949
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	98.800.527.028	178.535.264.535
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(111.623.435.121)	(250.997.515.651)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	191.883.436	(125.350.264)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.785.344.917)	(628.635.293)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.825.755.728)	(17.777.767.962)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.005.287.144)	(1.895.544.668)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**68.455.627.142**	**99.797.995.893**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.778.870.193)	(7.838.467.853)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.000.000	-
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	(12.874.700.000)	(3.000.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	542.611.093	195.462.922
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(15.109.959.100)**	**(11.643.004.931)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
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	30.177.619.000	43.345.040.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(63.233.846.709)	(144.778.529.299)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(23.980.636.061)	(27.126.827.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(57.036.863.770)**	**(128.559.816.299)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**(3.691.195.728)**	**(40.404.825.337)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**13.102.058.556**	**53.506.883.893**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**9.410.862.828**	**13.102.058.556**

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2018

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Mai Anh	Dương Thị Thái Hương	Bế Ngọc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Mẫu B 09-DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần 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%
Tổng	**14.400.000**	**144.000.000.000**	**100%**

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.

Tổng số lao động bình quân năm 2017 là 65 người.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi 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, thuỷ lợi, thể dục thể thao. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng các công trình thuỷ 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 cáp dự ứng lực và chuyển 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 sát thép trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan….

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2017: 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 2017, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết:

Tên công ty, đơn vị	Ngành nghề	% sở hữu theo cam kết	% sở hữu thực tế
Công ty con			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6	Thương mại và KD Bất động sản	80%	80%
Công ty liên kết			
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 2017.

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, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 2017.

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 2017. 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 khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

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

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên 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 giá gốc do các công ty liên kết này là các doanh nghiệp dự án, không có hoạt động đáng kể trong năm.

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; và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 quy định về quản lý tài sản cố định.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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 2017 (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 Qúyền 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 doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng mua căn hộ theo tiến độ hợp đồng mua bán).

Doanh thu nhận trước được phân bổ khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cửa hàng, nhà hàng kinh doanh cho nhiều kỳ,

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

Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

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.

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 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.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

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 năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một 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 năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; 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.

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

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.

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.

Điều chỉnh hồi tố

Trong năm, Công ty quyết định thực hiện điều chỉnh hồi tố liên quan đến Quyết toán thuế năm 2016 của Công ty. Cụ thể:

Bảng Cân đối kế toán

Tài sản	01/01/2017 VND	31/12/2016 VND	Điều chỉnh VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	98.109.898.743	93.125.523.743	4.984.375.000
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	4.769.219.694	2.978.070.967	1.791.148.727
Cộng thay đổi Tài sản			**6.775.523.727**
Nguồn vốn			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	38.815.450.629	38.362.325.630	453.124.999
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	33.336.196.086	27.013.797.358	6.322.398.728
Cộng thay đổi Nguồn vốn			**6.775.523.727**

Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2016 (sau điều chỉnh) VND	Năm 2016 VND	Điều chỉnh VND
Giá vốn hàng bán	331.584.538.700	383.663.586.665	(52.079.047.965)
Chi phí khác	54.154.824.529	2.075.776.564	52.079.047.965
Thu nhập khác	12.188.012.541	7.656.762.540	4.531.250.001
Lợi nhuận trước thuế	28.650.815.773	24.119.565.772	4.531.250.001
Thuế TNDN	3.417.310.300	5.208.459.027	(1.791.148.727)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.227	1.640	587

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Tiền mặt	722.996.305	3.577.803.644
Tiền gửi ngân hàng	8.687.866.523	9.524.254.912
Tổng	**9.410.862.828**	**13.102.058.556**

5.2 Phải thu của khách hàng

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**80.049.989.162**	**98.109.898.743**
- 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	35.467.392.562	51.527.302.143
Trong đó phải thu các bên liên quan	24.153.056.000	24.153.056.000
- Công ty CP Tân Phú Long	*24.153.056.000*	*24.153.056.000*
Tổng	**80.049.989.162**	**98.109.898.743**

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**42.660.755.458**	**44.626.293.906**
- Công ty Cổ Phần Thiên Nhân	17.121.399.400	16.255.399.400
- Công ty CP công nghiệp Châu Á	6.000.000.000	6.000.000.000
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	19.539.356.058	22.370.894.506
Trong đó phải thu các bên liên quan	-	-
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Land 6	-	*182.500.000*
Tổng	**42.660.755.458**	**44.626.293.906**

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại 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	33.926.700.565	35.926.700.565
Công ty CP TV ĐT & PT Nhà HN	-	200.000.000
Công ty CP Địa ốc Tây Hồ Tây	-	500.000.000
Các cá nhân khác	2.620.000.000	950.000.000
Tổng	**52.163.806.621**	**53.193.806.621**

5.5 Các khoản phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**85.131.861.387**	-	**77.838.949.766**	-
Ký cược, ký quỹ	5.741.175.591	-	191.444.470	-
Tạm ứng	16.461.093.622	-	18.710.216.799	-
Phải thu khác	62.929.592.174	-	58.937.288.497	-
+ Phải thu BQL dự án C1 trực thuộc Công ty	-		*18.516.777.931*	-
+ Các Xí nghiệp và ban khác trực thuộc Công ty	*68.879.501*		*2.841.479.460*	-
Trần Doãn Thanh.	*40.000.000.000*		*20.000.000.000*	
+ Các đối tượng khác	*22.860.712.673*		*17.579.031.106*	-
Tổng	**85.131.861.387**	-	**77.838.949.766**	-

5.6 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	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	9.814.457.990	-	9.814.457.990	9.814.457.990

Trong đó:

	Quá hạn trên 02 năm	Quá hạn trên 03 năm
BQLDA xây dựng công an TP Hà Nội	-	3.769.685.444
Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây		452.393.520
Công ty CP Địa ốc 10	-	1.721.414.320
Công ty CP xây dựng số 1 Hà Nội	-	264.847.873
Sở Thể dục Thể thao Tỉnh Bắc Cạn	-	1.477.774.797
Ban quản lý Dự án Giao thông Đô thị HN		2.128.342.036
Tổng	-	**9.814.457.990**

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyện liệu, vật liệu	1.421.010.995	-	1.421.010.995	-
Chi phí SX KDDD	246.071.177.893		344.871.704.921	-
Tổng	**247.492.188.888**	**-**	**346.292.715.916**	**-**

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Ngắn hạn	**-**	**263.735.491**
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	-	263.735.491
Dài hạn	**71.852.055**	**-**
Chi phí CCDC	71.852.055	-
Tổng	**71.852.055**	**263.735.491**

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2017	**21.184.893.967**	**13.648.838.698**	789.329.226	35.623.061.891
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	**223.857.142**	**3.896.578.245**	243.855.018	4.364.290.405
Thanh lý, nhượng bán	223.857.142	3.896.578.245	243.855.018	4.364.290.405
Số dư tại 31/12/2017	**20.961.036.825**	**9.752.260.453**	545.474.208	31.258.771.486
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2017	**14.792.799.622**	6.177.349.234	789.329.226	21.759.478.082
Tăng trong năm	**1.762.592.694**	**1.052.690.355**	-	2.815.283.049
Khấu hao trong năm	1.762.592.694	1.052.690.355	-	2.815.283.049
Giảm trong năm	**223.857.142**	**3.896.578.245**	243.855.018	4.364.290.405
Thanh lý, nhượng bán	223.857.142	3.896.578.245	243.855.018	4.364.290.405
Số dư tại 31/12/2017	**16.331.535.174**	**3.333.461.344**	545.474.208	20.210.470.726
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2017	**6.392.094.345**	**7.471.489.464**	-	13.863.583.809
Tại 31/12/2017	**4.629.501.651**	**6.418.799.109**	-	11.048.300.760

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	31/12/2017 VND	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	01/01/2017 trình bày lại VND
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**1.943.856.654**	**1.622.567.454**	**-**	**321.289.200**
- Nhà	1.943.856.654	1.622.567.454	-	321.289.200
Giá trị hao mòn lũy kế	**321.289.200**	**-**	**-**	**321.289.200**
- Nhà	321.289.200	-	-	321.289.200
Giá trị còn lại	**1.622.567.454**	**1.622.567.454**	**-**	**-**
- Nhà	1.622.567.454	1.622.567.454	-	-

5.11 Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Dự án thuộc nguồn vốn Ngân sách thành phố (Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa -Nhân Chính)	**278.589.617.372**	**270.908.303.466**
Dự án kinh doanh của Công ty	**302.395.383.408**	**431.589.837.257**
Dự án 1152 - 1154 đường Láng	10.718.563.693	10.718.563.693
Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính	285.975.919.596	418.703.866.246
Dự án nhà di dân 5 tầng Láng Trung	-	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 Thanh	222.670.122	179.821.394
Dự án TT xúc tiến TT và nhà ở để bán Mỹ Độ - Bắc Giang	536.561.875	133.271.875
Công trình khác	3.110.376.800	22.177.727
Tổng	**580.985.000.780**	**702.498.140.723**

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	**6.958.000.000**		**(1.800.000.000)**	**6.958.000.000**		**(1.800.000.000)**
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)
Đầu tư dài hạn khác	**40.573.923.600**		-	**27.699.223.600**		-
Công ty CP Tháp Hoa Kim Cương (*)	499.223.600		-	499.223.600		-
Công ty TNHH Viễn Tin HN (**)	33.664.700.000		-	27.200.000.000		-
Công ty Cổ phần Tân Phú Long	3.000.000.000		-	-		-
Công ty CP ĐT & PT Nhà số 6 Hạ Long	3.110.000.000		-	-		-
C«ng ty CP ĐT & PT Nông Nghiệp Hà Nội Xanh	300.000.000		-	-		-
Tổng	**47.531.923.600**	(*)	**(1.800.000.000)**	**34.657.223.600**	(*)	**(1.800.000.000)**

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^2 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.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**80.675.666.492**	**80.675.666.492**	**84.198.148.133**	**84.198.148.133**
- 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
- Công ty 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	64.314.502.832	64.314.502.832	67.476.684.473	67.476.684.473
Tổng	**80.675.666.492**	**80.675.666.492**	**84.198.148.133**	**84.198.148.133**

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Ban quản lý dự án thoát nước Hà Nội	2.445.585.363	2.445.585.363
Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO	-	15.037.542.667
Các đối tượng khác	3.780.929.344	7.161.337.911
Tổng	**6.226.514.707**	**24.644.465.941**

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
Phải nộp	**38.815.450.629**	**26.512.597.348**	**31.699.049.702**	**33.628.998.275**
Thuế giá trị gia tăng	4.581.325.645	11.143.211.447	12.020.662.021	3.703.875.071
Thuế thu nhập doanh nghiệp	221.578.085	13.607.205.995	9.825.755.728	4.003.028.352
Thuế thu nhập cá nhân	1.680.390.458	755.200.414	1.698.434.020	737.156.852
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	29.384.938.000	437.735.022	4.637.735.022	25.184.938.000
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	2.000.000	2.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.947.218.441	567.244.470	3.514.462.911	-
Phải thu	**4.769.219.694**	**4.769.219.694**	-	-
Thuế giá trị gia tặng	-		-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế XNK	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.767.089.821	4.767.089.821	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.129.873	2.129.873	-	-

5.16 Phải trả khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Ngắn hạn	**104.332.193.573**	**87.440.625.021**
Kinh phí công đoàn	589.760.238	521.709.227
Bảo hiểm xã hội	245.221	176.957.908
Bảo hiểm y tế	-	25.878.507
Bảo hiểm thất nghiệp	-	12.561.510
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	24.880.146.000	32.243.469.675
Phải trả, phải nộp khác	78.862.042.114	54.460.048.194
Phải trả các xí nghiệp, đội xây lắp	*29.330.165.870*	*29.330.165.870*
Phải trả khác	*49.531.876.244*	*25.129.882.324*
Dài hạn	**98.593.849.452**	**103.369.944.255**
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)	89.741.312.985	94.517.407.788
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
Tổng	**202.926.043.025**	**190.810.569.276**

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Ngắn hạn	**91.096.880**	**6.028.000**
Doanh thu nhận trước	91.096.880	6.028.000
Dài hạn	**298.511.186.814**	**503.183.505.043**
Doanh thu nhận trước tiền đặt cọc mua căn hộ	298.511.186.814	503.183.505.043
Tổng	**298.602.283.694**	**503.189.533.043**

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		Phát sinh trong kỳ		1/1/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**67.104.333.298**	**67.104.333.298**	**30.177.619.000**	**62.129.846.709**	**99.056.561.007**	**99.056.561.007**
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Châu Á (*)	10.900.000.000	10.900.000.000	3.000.000.000	-	7.900.000.000	7.900.000.000
Vay cá nhân	56.204.333.298	56.204.333.298	27.177.619.000	62.129.846.709	91.156.561.007	91.156.561.007
Vay dài hạn	**3.568.000.000**	**3.568.000.000**	-	**1.104.000.000**	**4.672.000.000**	**4.672.000.000**
- Từ trên 12 tháng - 60 tháng						
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Cầu Giấy (**)	3.568.000.000	3.568.000.000	-	1.104.000.000	4.672.000.000	4.672.000.000
Tổng	**70.672.333.298**	**70.672.333.298**	**30.177.619.000**	**63.233.846.709**	**103.728.561.007**	**103.728.561.007**

(*) Hợp đồng nguyên tắc vay ngày 15/01/2012, giữa Công ty Cổ phần công nghiệp Châu Á và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, Nội dung Vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất theo từng thời điểm hai bên thỏa thuận, khi đến hạn trả hai bên tiếp tục gia hạn, thời gian gia hạn hiện tại đến hết ngày 31/12/2018.

(**) Hợp đồng tín dụng số 52/2016/HĐTD ngày 22/3/2016, nội dung vay mua ô tô, thời gian vay 60 tháng, lãi suất theo quy định của Ngân hàng theo từng lần giải ngân.

5.19 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2016	**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**	-	**25.191.072.425**	-	**42.433.048**	**27.679.206.052**
Tăng vốn	64.000.000.000	-	-		-		-	64.000.000.000
Lãi	-	-	-	-	18.868.673.697	-	42.433.048	18.911.106.745
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.806.244.579	-	-	-		1.806.244.579
Tăng khác	-	639.456.000	-		6.322.398.728	-	-	6.961.854.728
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
Chi 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					51.820.617		2.727.401	54.548.018
Giảm khác	-	-	-		-	33.508.365.703		33.508.365.703
Số dư tại 31/12/2016	**144.000.000.000**	**1.303.275.917**	**9.226.049.624**	-	**33.336.196.086**	**252.861.781.165**	**446.794.455**	**441.174.097.247**
Số dư tại 01/01/2017	**144.000.000.000**	**1.303.275.917**	**9.226.049.624**	-	**33.336.196.086**	**252.861.781.165**	**446.794.455**	**441.174.097.247**
Tăng trong năm	-	-	**4.973.470.143**	**179.521.856**	**51.417.168.678**	**1.034.367**	**265.127.345**	**56.836.322.389**
Phân phối lợi nhuận	-	-	4.973.470.143	179.521.856	-	-	-	5.152.991.999
Lãi	-	-	-	-	51.181.683.860	-	265.127.345	51.446.811.205
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	-	-	161.569.671	-	-	161.569.671
Tăng khác	-	-	-	-	73.915.147	1.034.367	-	74.949.514
Giảm trong năm	-	-	**17.952.186**	**8.976.093**	**47.752.786.750**	**35.301.000**	**152.593.578**	**47.967.609.607**
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	9.203.576.855	-	-	9.203.576.855
Chia cổ tức	-	-	-	-	17.092.827.842	-	-	17.092.827.842
Điều chỉnh hợp nhất	-	-	17.952.186	8.976.093	-	-	152.593.578	179.521.857
Chia lãi liên kết	-	-	-	-	21.447.874.151	-	-	21.447.874.151
Giảm khác	-	-	-	-	8.507.902	35.301.000	-	43.808.902
Số dư tại 31/12/2017	**144.000.000.000**	**1.303.275.917**	**14.181.567.581**	**170.545.763**	**37.000.578.014**	**252.827.514.532**	**559.328.222**	**450.042.810.029**

Nguồn vốn XDCB là nguồn vốn Ngân sách thành phố Hà Nội cấp để đầu tư XD Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Vốn nhà nước	24.602.450.000	24.602.450.000
Vốn góp của các cổ đông khác	119.397.550.000	119.397.550.000
Tổng	**144.000.000.000**	**144.000.000.000**

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	144.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	64.000.000.000
Vốn góp tại cuối năm	144.000.000.000	144.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**17.092.827.842**	**48.000.000.000**
Quỹ đầu tư phát triển	**4.973.470.143**	**1.806.244.579**
Quỹ khen thưởng phúc lợi	**4.050.584.856**	**364.389.933**

d. Cổ phiếu

Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**14.400.000**	**14.400.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**14.400.000**	**14.400.000**
Cổ phiếu phổ thông	14.400.000	14.400.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**14.400.000**	**14.400.000**
Cổ phiếu phổ thông	14.400.000	14.400.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của Doanh nghiệp

	31/12/2017 VND	01/01/2017 trình bày lại VND
Các quỹ của doanh nghiệp:		
Quỹ đầu tư phát triển	14.181.567.581	9.226.049.624
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	170.545.763	-

5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu xây lắp	28.895.735.467	12.555.386.491
Doanh thu kinh doanh và cho thuê Bất động sản	393.228.556.949	411.352.351.118
Tổng	**422.124.292.416**	**423.907.737.609**

5.21 Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn xây lắp	43.923.637.484	23.180.745.582
Giá vốn kinh doanh và cho thuê Bất động sản	279.608.046.609	308.403.793.118
Tổng	**323.531.684.093**	**331.584.538.700**

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.097.476.218	195.462.922
Tổng	**3.097.476.218**	**195.462.922**

5.23 Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	5.785.344.917	628.635.293
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	992.313.513
Tổng	**5.785.344.917**	**1.620.948.806**

5.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí quản lý		
Chi phí nhân viên quản lý	12.979.948.575	5.082.219.652
Chi phí vật liệu quản lý	220.192.690	263.659.491
Chi phí đồ dùng văn phòng	413.339.407	643.212.228
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.634.118.082	1.568.930.906
Thuế phí và lệ phí	632.730.543	4.696.856.312
Chi phí dự phòng	9.814.457.990	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	667.252.143	4.624.023.070
Chi phí bằng tiền khác	3.879.685.263	3.401.183.605
Tổng	**30.241.724.693**	**20.280.085.264**

5.25 Thu nhập/chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản	2.173.400.001	-
Cho thuê văn phòng, máy móc	1.301.084.016	2.151.515.811
Hoàn nhập chi phí trích trước	-	3.290.556.768
Thu nhập khác	10.041.489	6.745.939.962
Tổng	**3.484.525.506**	**12.188.012.541**
Chi phí khác		
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	791.758.466	188.486.743
Chi phí khác	402.886.501	53.966.337.786
Tổng	**1.194.644.967**	**54.154.824.529**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**2.289.880.539**	**(41.966.811.988)**

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**67.952.895.470**	**28.650.815.773**
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế	**14.577.525.855**	**375.174.820**
Phạt chậm nộp thuế	567.244.470	-
Chi phí dở dang không còn doanh thu	2.809.186.582	-
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	791.758.466	-
Xử lý công nợ khó thu	560.067.743	-
Chi phí Dự phòng	9.814.457.990	-
Chi phí khác	34.810.604	375.174.820
Tổng thu nhập tính thuế	**82.530.421.325**	**29.025.990.593**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.506.084.265	5.805.198.119
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	216.657.636
Giảm thuế TNDN theo Văn bản cơ quan thuế	-	2.604.545.455
Tổng	**16.506.084.265**	**3.417.310.300**

5.27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**51.181.683.860**	**25.103.979.004**
Các khoản điều chỉnh		
Điều chỉnh giảm do trả lãi liên doanh liên kết	*21.447.874.151*	-
Điều chỉnh giảm do trích quỹ KTPL	*1.264.000.000*	*1.444.995.662*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**28.469.809.709**	**23.658.983.342**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	14.400.000	10.622.951
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.977**	**2.227**

5.28 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.522.780.733	21.016.720.304
Chi phí nhân công	18.174.638.995	18.020.762.599
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.425.876.548	2.963.618.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.416.575.736	6.079.877.020
Chi phí khác bằng tiền	14.966.393.295	30.741.117.369
Tổng	**65.506.265.307**	**78.822.095.796**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành	Lương và thù lao	1.673.553.935	1.941.048.208
Thành viên Ban Kiểm soát	Thù lao	46.080.000	46.080.000
Tổng		**1.719.633.935**	**1.987.128.208**

Số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu			
Công ty CP Thương mại Handico6 Lộc Sinh	Cho vay, phải thu khác	603.885.882	2.941.897.397
Công ty Cổ phần Tân Phú Long	Cho vay, phải thu khách hàng, thu khác	38.991.068.422	35.836.722.667
Công ty CP Bất Động sản Land6	Trả trước cho người bán	42.623.489.081	36.109.200.565
Phải trả			
Công ty Thương mại và Xây lắp Handico6	Phải trả người bán	1.118.496.043	1.118.496.043
Công ty CP Thương mại Handico6 Lộc Sinh	Phải trả người bán, tiền vay	349.736.000	415.222.646

6.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty được kiểm toán và được điều chỉnh theo Biên bản quyết toán thuế năm 2016.

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2018

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Mai Anh	Dương Thị Thái Hương	Bế Ngọc Long