



MỤC LỤC

|                                      | Trang  |
|--------------------------------------|--------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC             | 1 - 2  |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 3 - 4  |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |        |
| Bảng Cân đối kế toán                 | 5 - 6  |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | 7      |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ           | 8      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính        | 9 - 30 |

**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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**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: Ha Noi 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**

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

**Hội đồng Quản trị**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Lê Quốc Bình      | Chủ tịch   |
| Ông Vũ Tuấn Anh       | Thành viên |
| Ông Nguyễn Trọng Bằng | Thành viên |
| Ông Phạm Ngọc Chiến   | Thành viên |
| Ông Trịnh Văn Định    | Thành viên |

**Ban Giám đốc**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Ông Bé ngọc Long  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Hoàng Quế Sơn | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Ngô Văn Đồng  | Phó Tổng Giám đốc |

**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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Bế Ngọc Long**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2019

Số: 492/2019/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính năm 2018 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 06 tháng 5 năm 2019, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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.



A blue ink signature, likely belonging to Nguyễn Ngọc Khánh, written in a cursive style.

**Phan Thanh Nam**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 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 06 tháng 5 năm 2019

**Nguyễn Ngọc Khánh**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2999-2019-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

|   | MS         | TM          | 31/12/2018<br>VND      | 01/01/2018<br>VND        |
|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>325.734.825.469</b> | <b>449.856.683.103</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>  | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>26.998.677.512</b>  | <b>8.584.143.939</b>     |
| 1. Tiền                                       | 111        |             | 26.998.677.512         | 8.584.143.939            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>152.025.840.916</b> | <b>193.780.350.276</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | 5.2         | 58.339.153.711         | 74.287.347.757           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        | 5.3         | 32.276.569.277         | 42.476.107.458           |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn               | 135        | 5.4         | 40.787.139.954         | 52.163.806.621           |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                     | 136        | 5.5         | 39.476.861.403         | 34.667.546.430           |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 137        | 5.6         | (18.853.883.429)       | (9.814.457.990)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                       | <b>140</b> |             | <b>140.066.181.619</b> | <b>247.492.188.888</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                               | 141        | 5.7         | 140.066.181.619        | 247.492.188.888          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>               | <b>150</b> |             | <b>6.644.125.422</b>   | -                        |
| 1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 153        | 5.14        | 6.644.125.422          | -                        |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>366.668.744.198</b> | <b>694.240.922.401</b>   |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>8.419.816.586</b>   | <b>11.048.300.760</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | 5.8         | 8.419.816.586          | 11.048.300.760           |
| - Nguyên giá                                  | 222        |             | 31.027.317.884         | 31.258.771.486           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (22.607.501.298)       | (20.210.470.726)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | <b>5.9</b>  | <b>1.622.567.454</b>   | <b>1.622.567.454</b>     |
| 1. Nguyên giá                                 | 231        |             | 1.943.856.654          | 1.943.856.654            |
| 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>254.204.575.232</b> | <b>578.206.130.587</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 242        | 5.10        | 254.204.575.232        | 578.206.130.587          |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>250</b> | <b>5.11</b> | <b>102.421.784.926</b> | <b>103.363.923.600</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251        |             | 7.199.223.600          | 5.799.223.600            |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh    | 252        |             | 62.357.861.326         | 62.700.000.000           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 253        |             | 34.664.700.000         | 36.664.700.000           |
| 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><br>(270 = 100+200)   | <b>270</b> |             | <b>692.403.569.667</b> | <b>1.144.097.605.504</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

|  | MS         | TM          | 31/12/2018<br>VND      | 01/01/2018<br>VND        |
|--|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>511.238.972.448</b> | <b>700.093.407.738</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>221.290.558.357</b> | <b>305.530.373.930</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | 5.12        | 45.341.205.370         | 80.919.224.134           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | 5.13        | 10.261.280.187         | 6.161.815.712            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | 5.14        | 8.365.019.037          | 32.554.403.312           |
| 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        |             | 1.235.290.300          | -                        |
| 5. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 5.15        | 62.188.972.323         | 105.980.333.781          |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | 5.17        | 91.826.745.000         | 77.104.333.298           |
| 7. Quỹ khen thưởng phúc lợi                    | 322        |             | 2.072.046.140          | 2.810.263.693            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>289.948.414.091</b> | <b>394.563.033.808</b>   |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | 5.16        | 196.275.325.635        | 292.401.184.356          |
| 2. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 5.15        | 91.209.088.456         | 98.593.849.452           |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | 5.17        | 2.464.000.000          | 3.568.000.000            |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>181.164.597.219</b> | <b>444.004.197.766</b>   |
| (400 = 410+430)                                |            |             |                        |                          |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>5.18</b> | <b>181.164.597.219</b> | <b>444.004.197.766</b>   |
| 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            |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 14.939.039.740         | 13.840.476.055           |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 19.441.153.475         | 32.032.931.262           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 8.455.516.630          | -                        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 10.985.636.845         | 32.032.931.262           |
| 5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | 1.481.128.087          | 252.827.514.532          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>692.403.569.667</b> | <b>1.144.097.605.504</b> |
| (440 = 300+400)                                |            |             |                        |                          |

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2019

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mai Anh

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

| CHỈ TIÊU  | MS | TM   | Năm 2018              | Năm 2017              |
|---|----|------|-----------------------|-----------------------|
|   |    |      | VND                   | VND                   |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                             | 01 | 5.19 | 265.910.426.453       | 401.241.051.132       |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                       | 02 |      | -                     | -                     |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)       | 10 |      | 265.910.426.453       | 401.241.051.132       |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11 | 5.20 | 249.497.048.062       | 315.520.034.578       |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)         | 20 |      | <b>16.413.378.391</b> | <b>85.721.016.554</b> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                      | 21 | 5.21 | 26.999.447.314        | 2.931.408.684         |
| 7. Chi phí tài chính  | 22 | 5.22 | 6.441.228.476         | 5.785.344.917         |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                                      | 23 |      | <i>6.441.228.476</i>  | <i>5.785.344.917</i>  |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25 |      | -                     | -                     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26 | 5.23 | 20.849.708.653        | 23.843.390.174        |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 |      | <b>16.121.888.576</b> | <b>59.023.690.147</b> |
| 11. Thu nhập khác   | 31 | 5.24 | 6.553.254.788         | 3.473.484.017         |
| 12. Chi phí khác  | 32 | 5.24 | 6.517.699.267         | 1.181.164.967         |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                                       | 40 |      | <b>35.555.521</b>     | <b>2.292.319.050</b>  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)                 | 50 |      | <b>16.157.444.097</b> | <b>61.316.009.197</b> |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       | 51 | 5.25 | 5.171.807.252         | 15.171.744.890        |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52 |      | -                     | -                     |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)          | 60 |      | <b>10.985.636.845</b> | <b>46.144.264.307</b> |

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2019

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mai Anh

Dương Thị Thái Hương

Bé Ngọc Long



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*(theo phương pháp gián tiếp)*  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

| CHỈ TIÊU   | MS | TM  | Năm 2018          | Năm 2017          |
|--|----|-----|-------------------|-------------------|
|  |    |     | VND               | VND               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |    |     |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01 |     | 16.157.444.097    | 61.316.009.197    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |    |     |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                             | 02 |     | 2.628.484.174     | 2.815.283.049     |
| - Các khoản dự phòng   | 03 |     | 9.039.425.439     | 9.814.457.990     |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05 |     | (27.123.674.587)  | (5.103.808.685)   |
| - Chi phí lãi vay  | 06 |     | 6.441.228.476     | 5.785.344.917     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động     | 08 |     | 7.142.907.599     | 74.627.286.468    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                      | 09 |     | 41.633.819.825    | 7.525.320.589     |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10 |     | 107.426.007.269   | 98.800.527.028    |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                      | 11 |     | (100.851.164.718) | (111.525.964.736) |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14 |     | (6.441.228.476)   | (5.785.344.917)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                  | 15 |     | (14.837.202.010)  | (9.251.597.284)   |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                              | 17 |     | (738.217.553)     | (1.955.462.144)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                        | 20 |     | 33.334.921.936    | 52.434.765.004    |
| <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 |     | (95.000.000)      | -                 |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 |     | 219.227.273       | -                 |
| 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25 |     | (6.400.000.000)   | (8.965.476.400)   |
| 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 26 |     | 7.342.138.674     | -                 |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27 |     | 11.341.585.988    | 376.543.559       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                            | 30 |     | 12.407.951.935    | (8.588.932.841)   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |    |     |                   |                   |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33 |     | 138.748.932.362   | 40.177.619.000    |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34 |     | (125.130.520.660) | (63.233.846.709)  |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36 |     | (40.946.752.000)  | (21.763.323.675)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                         | 40 |     | (27.328.340.298)  | (44.819.551.384)  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                       | 50 |     | 18.414.533.573    | (973.719.221)     |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                      | 60 |     | 8.584.143.939     | 9.557.863.160     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ              | 61 |     |                   |                   |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                     | 70 | 5.1 | 26.998.677.512    | 8.584.143.939     |

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2019

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mai Anh

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long



**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 Invesment 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.

Tổng số lao động bình quân năm 2018 là: 65 người.

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của công ty

- 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, mố, bê tông sắt thép trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan....

Hoạt động của Công ty trong năm 2018: 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 2018, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

| Tên công ty, đơn vị  | Trụ sở   | Ngành nghề kinh doanh                 | Tỷ lệ sở hữu vốn theo cam kết % | Tỷ lệ quyền kiểm soát % |
|--|--|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Công ty con</b>   |  |                                       |                                 |                         |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6 | Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội                     | Thương mại và kinh doanh Bất động sản | 80%                             | 80%                     |
| Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương                               | Số 124 Tôn Đức Thắng, Đống Đa, Hà Nội  | Thương mại và hoạt động xây lắp       | 71,40%                          | 2,43%                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội Xanh     | Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội                     | Thương mại và kinh doanh Bất động sản | 65%                             | 0,30%                   |
| <b>Công ty Liên kết</b>  |  |                                       |                                 |                         |
| Công ty Cổ phần Tân Phú Long                                     | Số 1152 đường Láng, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội               | Xây dựng, KD BĐS                      | 30%                             | 16,8%                   |
| Công ty Thương mại & Xây lắp Handico 6                           | P 303 nhà N4B khu Trung Hoà - Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội | Thương mại, Xây dựng                  | 30%                             | 30%                     |
| Công ty CP Bất Động sản Land6                                    | Số 124 Tôn Đức Thắng, Đống Đa, Hà Nội  | Kinh doanh BĐS                        | 30%                             | 30%                     |

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ và ghi sổ trên máy vi tính.

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

##### Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

##### Nguyên tắc 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

Tiền mặt, tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh giao dịch

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.

##### 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản 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.

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

- Đầu tư vào Công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà Tổng công ty nắm quyền kiểm soát.

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

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể.

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2014/TT-BTC ngày 28/6/2014.

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 căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 sửa đổi bổ sung Thông tư số 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, 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. Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

**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.

**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)**

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.

**b. Phương pháp khấu hao**

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

|                            | <b>Năm 2018</b><br>(Số năm) |
|----------------------------|-----------------------------|
| Máy móc, thiết bị          | 05 - 08                     |
| Phương tiện vận tải        | 06 - 10                     |
| Dụng cụ quản lý, TSCĐ khác | 03 - 05                     |

**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 của Công ty.

**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.

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

**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.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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 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:

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

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 của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu 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 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 năm.

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

##### 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, thuế khác

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

##### Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### 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.

##### Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng năm 2018 Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, không có bộ phận hoạt động kinh doanh khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

|                    | 31/12/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND    |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Tiền mặt           | 755.704.478           | 253.791.084          |
| Tiền gửi ngân hàng | 26.242.973.034        | 8.330.352.855        |
| <b>Tổng</b>        | <b>26.998.677.512</b> | <b>8.584.143.939</b> |

5.2 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

|  | 31/12/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP xây dựng và Thương Mại Bắc Hà   | 19.429.540.600        | 20.429.540.600        |
| Công ty CP Tân Phú Long                    | 318.338.033           | 20.811.331.500        |
| BQL Dự án Đầu tư XDCT Giao thông TP Hà Nội | 6.019.629.368         | 6.019.629.368         |
| Các đối tượng khác                         | 32.571.645.710        | 27.026.846.289        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>58.339.153.711</b> | <b>74.287.347.757</b> |

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

|  | 31/12/2018<br>VND     | 01/01/2018<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ Phần Thiên Nhân               | 17.121.399.400        | 17.121.399.400        |
| Công ty Cổ phần tu tạo và phát triển nhà | 8.969.554.775         | 8.687.836.697         |
| Công ty CP công nghiệp Châu Á            | -                     | 6.000.000.000         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn khác    | 6.185.615.102         | 10.666.871.361        |
| <b>Tổng</b>                              | <b>32.276.569.277</b> | <b>42.476.107.458</b> |

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

|  | 31/12/2018<br>VND     | 01/01/2017<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Tân Phú Long                | -                     | 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 (1)     | 32.926.700.565        | 33.926.700.565        |
| Các cá nhân khác                       | 3.927.000.000         | 2.620.000.000         |
| <b>Tổng</b>                            | <b>40.787.139.954</b> | <b>52.163.806.621</b> |

(1) Hợp đồng cho vay năm 2015, lãi suất 12%/ năm, từ năm 2016 không tính lãi suất, không có tài sản đảm bảo khoản vay.

5.5 Các khoản phải thu khác ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

|   | 31/12/2018            |                         | 01/01/2018            |          |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng                | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng |
| Ký cược, ký quỹ                               | 4.887.267.567         | -                       | 5.741.175.591         | -        |
| Tạm ứng                                       | 7.466.904.272         | -                       | 7.291.093.622         | -        |
| Phải thu khác                                 | 27.122.689.564        | (11.132.788.516)        | 21.635.277.217        | -        |
| <i>Cổ tức phải thu</i>                        | 4.687.310.701         |                         | 475.515.456           |          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Land 6           | 8.514.288.516         | (8.514.288.516)         | 8.514.288.516         | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và PT Nhà số 6 Hạ Long | 7.200.000.000         |                         | 3.110.000.000         | -        |
| Các Xi nghiệp và ban khác trực thuộc Công ty  | -                     |                         | 68.879.501            | -        |
| Các đối tượng khác                            | 6.721.090.347         | (2.618.500.000)         | 9.466.593.744         | -        |
| <b>Tổng</b>                                   | <b>39.476.861.403</b> | <b>(11.132.788.516)</b> | <b>34.667.546.430</b> | <b>-</b> |

5.6 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

|  | 31/12/2018     |                        | 01/01/2018          |                        |
|--|----------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|  | 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 | 18.853.883.429 | -                      | 9.814.457.990       | -                      |
| <i>Trong đó:</i>   |                |                        |                     |                        |
|  |                | Quá hạn trên 01 năm    | Quá hạn trên 02 năm | Quá hạn trên 03 năm    |
| Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây                                   |                |                        |                     | 452.393.520            |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Land 6  |                |                        | -                   | 8.514.288.516          |
| Công ty CP Địa ốc 10   |                |                        | -                   | 1.721.414.320          |
| Công ty CP xây dựng số 1 Hà Nội  |                |                        | -                   | 264.847.873            |
| Các đối tượng khác   |                |                        |                     | 7.900.939.200          |
| <b>Tổng</b>  |                |                        | <b>-</b>            | <b>18.853.883.429</b>  |

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

|                       | 31/12/2018             |          | 01/01/2018             |          |
|-----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                       | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 124.812.574            | -        | 1.421.010.995          | -        |
| Chi phí SX KDDD       | 139.941.369.045        |          | 246.071.177.893        |          |
| <b>Tổng</b>           | <b>140.066.181.619</b> | <b>-</b> | <b>247.492.188.888</b> | <b>-</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

**5.8 Tài sản cố định hữu hình**

Mẫu B 09-DN

Đơn vị tính: VND

|                               | Máy móc,<br>thiết bị  | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | Tổng                  |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                       |                                    |                              |                       |
| Số dư tại 01/01/2018          | 20.961.036.825        | 9.752.260.453                      | 545.474.208                  | 31.258.771.486        |
| Tăng trong năm                | -                     | 95.000.000                         | -                            | 95.000.000            |
| Mua trong năm                 | -                     | 95.000.000                         | -                            | 95.000.000            |
| Giảm trong năm                | 42.812.728            | 95.000.000                         | 188.640.874                  | 326.453.602           |
| Thanh lý, nhượng bán          | 42.812.728            | 95.000.000                         | 188.640.874                  | 326.453.602           |
| <b>Số dư tại 31/12/2018</b>   | <b>20.918.224.097</b> | <b>9.752.260.453</b>               | <b>356.833.334</b>           | <b>31.027.317.884</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                       |                                    |                              |                       |
| Số dư tại 01/01/2018          | 16.331.535.174        | 3.333.461.344                      | 545.474.208                  | 20.210.470.726        |
| Tăng trong năm                | 1.648.675.690         | 979.808.484                        | -                            | 2.628.484.174         |
| Khấu hao trong năm            | 1.648.675.690         | 979.808.484                        | -                            | 2.628.484.174         |
| Giảm trong năm                | 42.812.728            | -                                  | 188.640.874                  | 231.453.602           |
| Thanh lý, nhượng bán          | 42.812.728            | -                                  | 188.640.874                  | 231.453.602           |
| <b>Số dư tại 31/12/2018</b>   | <b>17.937.398.136</b> | <b>4.313.269.828</b>               | <b>356.833.334</b>           | <b>22.607.501.298</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                       |                                    |                              |                       |
| Tại 01/01/2018                | 4.629.501.651         | 6.418.799.109                      | -                            | 11.048.300.760        |
| Tại 31/12/2018                | 2.980.825.961         | 5.438.990.625                      | -                            | 8.419.816.586         |

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng đến 31/12/2018: 9.130.559.778 đồng.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

**5.9 Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

| Khoản mục                              | 31/12/2018    | Tăng               | Giảm               | 01/01/2018    |
|--|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
|  | VND           | trong năm<br>(VND) | trong năm<br>(VND) | VND           |
| <b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |               |                    |                    |               |
| Nguyên giá                             | 1.943.856.654 | -                  | -                  | 1.943.856.654 |
| - Nhà                                  | 1.943.856.654 | -                  | -                  | 1.943.856.654 |
| 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 |

**5.10 Xây dựng cơ bản dở dang**

|   | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa-Nhân Chính</b>         | <b>2.359.677.777</b>   | <b>278.916.888.361</b> |
| <b>Dự án kinh doanh của Công ty</b>                           | <b>251.844.897.455</b> | <b>299.289.242.226</b> |
| <i>Dự án 1152 - 1154 đường Láng</i>                           | -                      | 10.718.563.693         |
| <i>Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính</i>                        | 249.772.157.764        | 285.975.919.596        |
| <i>Dự án 102 Nguyễn Khuyến</i>                                | 202.471.365            | 202.471.365            |
| <i>Dự án C2 khu Trung Hòa - Nhân Chính</i>                    | 1.628.819.957          | 1.628.819.957          |
| <i>Dự án 76 Nguyễn Chí Thanh</i>                              | 222.670.122            | 222.670.122            |
| <i>Dự án Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Đà Lạt</i>               | 3.075.618              | 3.075.618              |
| <i>Dự án TT xúc tiến TT và nhà ở để bán Mỹ Độ - Bắc Giang</i> | -                      | 536.561.875            |
| <i>Dự án tuyến Đường ven biển hình thức BT tại Phú Yên</i>    | 702.000                | -                      |
| <i>Dự án ĐTXD hạ tầng KT khu biệt thự số 1 Cái Dầm</i>        | 15.000.629             | -                      |
| <i>Dự án ECL</i>  | -                      | 1.160.000              |
| <b>Tổng</b>   | <b>254.204.575.232</b> | <b>578.206.130.587</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Mẫu B 09-DN

Đơn vị tính: VND

|  | 31/12/2018             |                 | 01/01/2018             |                        |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý  | Dự phòng               | Giá trị hợp lý         |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                                    | <b>7.199.223.600</b>   | -               | -                      | <b>5.799.223.600</b>   |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6 | 6.400.000.000          | -               | -                      | 5.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội Xanh     | 300.000.000            | -               | -                      | 300.000.000            |
| Công ty CP Tháp Hoa Kim Cương (1)                                | 499.223.600            | -               | -                      | 499.223.600            |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                               | <b>62.357.861.326</b>  | <b>-</b>        | <b>(1.800.000.000)</b> | <b>62.700.000.000</b>  |
| Công ty Cổ phần Tân Phú Long                                     | 5.557.861.326          | -               | -                      | 9.900.000.000          |
| Công ty CP đầu tư bất động sản & cơ sở hạ tầng Nhân Việt (4)     | 4.000.000.000          | -               | -                      | -                      |
| Công ty Thương mại & Xây lắp Handico 6                           | 1.000.000.000          | -               | -                      | 1.000.000.000          |
| Công ty CP Bất Động sản Land 6                                   | 1.800.000.000          | (1.800.000.000) | -                      | 1.800.000.000          |
| Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long (3)        | 50.000.000.000         | -               | -                      | 50.000.000.000         |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                                       | <b>34.664.700.000</b>  | -               | -                      | <b>36.664.700.000</b>  |
| Công ty TNHH Viễn Tin HN (2)                                     | 34.664.700.000         | -               | -                      | 33.664.700.000         |
| Công ty Cổ phần Tân Phú Long                                     | -                      | -               | -                      | 3.000.000.000          |
| <b>Tổng</b>  | <b>104.221.784.926</b> | <b>(*)</b>      | <b>(1.800.000.000)</b> | <b>105.163.923.600</b> |
|  |                        |                 |                        | <b>(*)</b>             |
|  |                        |                 |                        | <b>(1.800.000.000)</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.

- (1): 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
- (2): 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.
- (3) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 19 tháng 6 năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hà Nội đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long để thực hiện dự án Tổ hợp chung cư thương mại và biệt thự liền kề Hạ Long trên khu đất 15.207 m<sup>2</sup>, tại KS-EI, khu đô thị mới Vũng Đàng, phường Yết Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, với tỷ lệ 50/50% Vốn của mỗi bên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

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

(4) Đầu tư theo Hợp đồng Liên Danh số 01 ngày 02/5/2017 gồm:  
Công ty CP Đầu tư PT Nhà số 6 Hà Nội cam kết góp : 29% trong tổng vốn đầu tư của bên liên danh

Công ty CP Đầu tư BĐS và cơ sở hạ tầng Nhân Việt cam kết góp : 37,5% vốn

Công ty TNHH Viễn tin Hà Nội cam kết góp : 15% tổng số vốn LD

Công ty CP VinacapitalGroup cam kết góp 13,5% vốn LD

Công ty Cổ phần công nghiệp Châu Á cam kết góp 5% vốn LD

Cùng đầu tư Dự án BT : Lập và thực hiện dự án lập quy hoạch vùng và xây dựng chuyển giao công trình giao thông bắt đầu từ đoạn, cuối đường Lê Duẩn đến nam cầu An Hải và tuyến đường ven biển đoạn từ K 1293/QL1 đến Bắc cầu An Hải, tại thành phố Tuy Hòa, huyện Đông Hòa, huyện Sông cầu, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.



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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn***Đơn vị tính: VND*

|   | 31/12/2018            |                       | 01/01/2018            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội    | 3.727.000.000         | 3.727.000.000         | 3.727.000.000         | 3.727.000.000         |
| Công ty CP đầu tư xây dựng và TM Phú Thái | 3.404.278.204         | 3.404.278.204         | 3.404.278.204         | 3.404.278.204         |
| Công ty CP LICOGI 13 - Nền móng xây dựng  | -                     | -                     | 9.101.734.660         | 9.101.734.660         |
| 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                        | 30.950.498.166        | 30.950.498.166        | 57.426.782.270        | 57.426.782.270        |
| <b>Tổng</b>                               | <b>45.341.205.370</b> | <b>45.341.205.370</b> | <b>80.919.224.134</b> | <b>80.919.224.134</b> |

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

|                                      | 31/12/2018            | 01/01/2018           |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                      | VND                   | VND                  |
| Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO | 4.851.530.837         | 4.851.530.837        |
| Công ty cổ phần TCT xây dựng Vina    | 394.930.200           | -                    |
| Công ty TNHH TM DV Tỉnh Hà           | 829.290.000           | -                    |
| Công ty TNHH Vidago                  | 310.800.000           | -                    |
| Bé Thị Trà My - ECL                  | 2.167.000.000         | -                    |
| Các đối tượng khác                   | 1.707.729.150         | 1.310.284.875        |
| <b>Tổng</b>                          | <b>10.261.280.187</b> | <b>6.161.815.712</b> |

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp, phải trả nhà nước***Đơn vị tính: VND*

|  | 01/01/2018      | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm   | 31/12/2018            |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>Phải nộp</b> | <b>32.554.403.312</b> | <b>22.279.899.185</b> | <b>46.469.283.460</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                  | 3.618.050.855   | 8.496.335.421         | 5.173.647.859         | 6.940.738.417         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 3.021.269.336   | 5.171.807.252         | 8.193.076.588         | -                     |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 730.145.121     | 2.200.884.709         | 1.506.749.210         | 1.424.280.620         |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | 25.184.938.000  | 858.634.413           | 26.043.572.413        | -                     |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -               | 5.552.237.390         | 5.552.237.390         | -                     |
| <b>Phải thu</b>                        | <b>-</b>        | <b>-</b>              | <b>6.644.125.422</b>  | <b>6.644.125.422</b>  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | -               | -                     | 6.644.125.422         | 6.644.125.422         |

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

**5.15 Phải trả khác**

|   | 31/12/2018<br>VND      | 01/01/2018<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>62.188.972.323</b>  | <b>105.980.333.781</b> |
| Kinh phí công đoàn  | 527.408.329            | 582.865.899            |
| Bảo hiểm xã hội   | -                      | 245.221                |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả  | 5.533.394.000          | 24.880.146.000         |
| Phải trả, phải nộp khác   | 56.128.169.994         | 80.517.076.661         |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư &amp; Thương mại Hà Nội</i>   | -                      | 21.447.874.151         |
| <i>Phải trả các xí nghiệp, đội xây lắp</i>  | 9.176.599.069          | 15.735.444.327         |
| <i>Phải trả dự án C1 Trung Hòa Nhân Chính</i>   | -                      | 215.939.261            |
| <i>Phải trả khác</i>  | 46.951.570.925         | 43.117.818.922         |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>91.209.088.456</b>  | <b>98.593.849.452</b>  |
| Khu nhà ở, văn phòng 1152-1154 Đường Láng   | -                      | 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) | 86.159.088.456         | 89.741.312.985         |
| 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            |
| Nhận vốn góp kinh doanh từ Công ty CPTM Đầu tư DTT VN   | 4.000.000.000          | -                      |
| Nhận vốn góp kinh doanh từ cá nhân DAHTKT khu biệt thự số 1 Cái Dăm   | 550.000.000            | -                      |
| <b>Tổng</b>   | <b>153.398.060.779</b> | <b>204.574.183.233</b> |

**5.16 Doanh thu chưa thực hiện**

|  | 31/12/2018<br>VND      | 01/01/2018<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Dài hạn</b>   | <b>196.275.325.635</b> | <b>292.401.184.356</b> |
| Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ) | 196.275.325.635        | 292.401.184.356        |
| <b>Tổng</b>  | <b>196.275.325.635</b> | <b>292.401.184.356</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

Đơn vị tính: VND

**5.17 Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn**

|   | Phát sinh trong năm   |                        |                        |                       | Số có khả năng trả nợ |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | 31/12/2018            | 01/01/2018             | Giá trị                | Giảm                  |                       |
| Vay ngắn hạn  |                       |                        |                        |                       |                       |
| Ngân hàng NN và PT Nông thôn Trung Yên                          | 91.826.745.000        | 138.748.932.362        | 124.026.520.660        | 77.104.333.298        | 77.104.333.298        |
| Công ty Cổ phần Công Nghiệp Châu Á (*)                          | -                     | 14.884.466.181         | 14.884.466.181         | -                     | -                     |
| Công ty CP dịch vụ Thương mại và sản Bất Động sản Handico 6 (*) | 1.300.000.000         | -                      | 9.600.000.000          | 10.900.000.000        | 10.900.000.000        |
| Vay cá nhân (***)   | 13.000.000.000        | 13.300.000.000         | 300.000.000            | -                     | -                     |
| Vay dài hạn   |                       |                        |                        |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Cầu Giấy (**)     | 77.526.745.000        | 110.564.466.181        | 99.242.054.479         | 66.204.333.298        | 66.204.333.298        |
|   | 2.464.000.000         | -                      | 1.104.000.000          | 3.568.000.000         | 3.568.000.000         |
|   | 2.464.000.000         | -                      | 1.104.000.000          | 3.568.000.000         | 3.568.000.000         |
| <b>Tổng</b>   | <b>94.290.745.000</b> | <b>138.748.932.362</b> | <b>125.130.520.660</b> | <b>80.672.333.298</b> | <b>80.672.333.298</b> |

(\*) 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.

(\*\*\*) Vay cá nhân là các hợp đồng vay cá nhân trong Công ty theo lãi suất thỏa thuận từng thời kỳ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

**5.18 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

|   | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Nguồn vốn<br>đầu tư XDCB | Tổng                   |
|---|------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Số dư tại 01/01/2017  | 144.000.000.000              | 1.303.275.917           | 9.226.049.624            | 29.977.101.436                       | 252.861.781.165          | 437.368.208.142        |
| Tăng trong năm  | -                            | -                       | 4.614.426.431            | 46.218.179.454                       | 1.034.367                | 50.833.640.252         |
| Lãi   | -                            | -                       | -                        | 46.144.264.307                       | -                        | 46.144.264.307         |
| Phân phối lợi nhuận   | -                            | -                       | 4.614.426.431            | -                                    | -                        | 4.614.426.431          |
| Tăng khác   | -                            | -                       | -                        | 73.915.147                           | 1.034.367                | 74.949.514             |
| Giảm trong năm  | -                            | -                       | -                        | 44.162.349.628                       | 35.301.000               | 44.197.650.628         |
| Phân phối lợi nhuận   | -                            | -                       | -                        | 8.305.967.575                        | -                        | 8.305.967.575          |
| Chia cổ tức   | -                            | -                       | -                        | 14.400.000.000                       | -                        | 14.400.000.000         |
| Chuyển trả lãi liên doanh liên kết nhà<br>C1 Trung Hòa Nhân Chính | -                            | -                       | -                        | 21.447.874.151                       | -                        | 21.447.874.151         |
| Giảm khác   | -                            | -                       | -                        | 8.507.902                            | 35.301.000               | 43.808.902             |
| <b>Số dư tại 31/12/2017</b>                                       | <b>144.000.000.000</b>       | <b>1.303.275.917</b>    | <b>13.840.476.055</b>    | <b>32.032.931.262</b>                | <b>252.827.514.532</b>   | <b>444.004.197.766</b> |
| <b>Số dư tại 01/01/2018</b>                                       | <b>144.000.000.000</b>       | <b>1.303.275.917</b>    | <b>13.840.476.055</b>    | <b>32.032.931.262</b>                | <b>252.827.514.532</b>   | <b>444.004.197.766</b> |
| Tăng trong năm  | -                            | -                       | 1.098.563.685            | 10.985.636.845                       | 26.672.909.068           | 38.757.109.598         |
| Phân phối lợi nhuận   | -                            | -                       | 1.098.563.685            | -                                    | -                        | 1.098.563.685          |
| Lãi   | -                            | -                       | -                        | 10.985.636.845                       | -                        | 10.985.636.845         |
| Tăng khác   | -                            | -                       | -                        | -                                    | 26.672.909.068           | 26.672.909.068         |
| Giảm trong năm  | -                            | -                       | -                        | 23.577.414.632                       | 278.019.295.513          | 301.596.710.145        |
| Chia cổ tức   | -                            | -                       | -                        | 21.600.000.000                       | -                        | 21.600.000.000         |
| Phân phối lợi nhuận   | -                            | -                       | -                        | 1.977.414.632                        | -                        | 1.977.414.632          |
| Giảm khác   | -                            | -                       | -                        | -                                    | 278.019.295.513          | 278.019.295.513        |
| <b>Số dư tại 31/12/2018</b>                                       | <b>144.000.000.000</b>       | <b>1.303.275.917</b>    | <b>14.939.039.740</b>    | <b>19.441.153.475</b>                | <b>1.481.128.087</b>     | <b>181.164.597.219</b> |

Nguồn vốn XDCB là Nguồn vốn Ngân sách Thành phố Hà Nội cấp để Đầu tư Xây dựng Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính.

5.18 **Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

b. **Chi tiết vốn chủ sở hữu**

|                              | 31/12/2018             | 01/01/2018             |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | VND                    | 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        |
| <b>Tổng</b>                  | <b>144.000.000.000</b> | <b>144.000.000.000</b> |

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

|                                  | Năm 2018              | Năm 2017              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                       |                       |
| 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       |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> | <b>21.600.000.000</b> | <b>14.400.000.000</b> |
| Quỹ đầu tư phát triển            | 1.098.563.685         | 4.614.426.431         |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi         | 878.850.947           | 3.691.541.144         |

d. **Cổ phiếu**

|   | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|---|------------|------------|
|   | Cổ phiếu   | 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     |

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

|   | Năm 2018               | Năm 2017               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Doanh thu xây lắp                             | 70.411.931.588         | 28.895.735.467         |
| Doanh thu kinh doanh và cho thuê Bất động sản | 185.032.625.391        | 360.445.160.862        |
| Doanh thu khác                                | 10.465.869.474         | 11.900.154.803         |
| <b>Tổng</b>                                   | <b>265.910.426.453</b> | <b>401.241.051.132</b> |

5.20 **Giá vốn hàng bán**

|   | Năm 2018               | Năm 2017               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Giá vốn xây lắp                             | 70.501.391.537         | 43.923.637.484         |
| Giá vốn kinh doanh và cho thuê Bất động sản | 167.618.933.614        | 259.788.379.882        |
| Giá vốn khác                                | 11.376.722.911         | 11.808.017.212         |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>249.497.048.062</b> | <b>315.520.034.578</b> |

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

**5.21 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND      |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 3.743.912.269         | 376.543.559          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 7.597.673.719         | 2.554.865.125        |
| Lãi bán các khoản đầu tư    | 15.657.861.326        | -                    |
| <b>Tổng</b>                 | <b>26.999.447.314</b> | <b>2.931.408.684</b> |

**5.22 Chi phí tài chính**

|              | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND      |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | 6.441.228.476        | 5.785.344.917        |
| <b>Tổng</b>  | <b>6.441.228.476</b> | <b>5.785.344.917</b> |

**5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 7.392.567.400         | 7.214.044.306         |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 177.717.046           | 220.192.690           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 50.359.082            | 67.078.952            |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 1.729.300.696         | 1.634.118.082         |
| Thuế phí và lệ phí        | 59.161.687            | 625.658.619           |
| Chi phí dự phòng          | 9.039.425.439         | 9.814.457.990         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 157.535.933           | 635.848.847           |
| Chi phí bằng tiền khác    | 2.243.641.370         | 3.631.990.688         |
| <b>Tổng</b>               | <b>20.849.708.653</b> | <b>23.843.390.174</b> |

**5.24 Thu nhập/chi phí khác**

|   | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                              |                      |                      |
| Thu thanh lý tài sản                              | 124.227.273          | 2.172.400.001        |
| Cho thuê quầy hàng, máy móc                       | 1.204.670.499        | 1.301.084.016        |
| Thu lãi chậm trả                                  | 280.152.501          | -                    |
| Xử lý công nợ không phải trả theo Nghị quyết HĐQT | 4.853.485.918        | -                    |
| Thu nhập khác                                     | 90.718.597           | -                    |
| <b>Tổng</b>                                       | <b>6.553.254.788</b> | <b>3.473.484.017</b> |
| <b>Chi phí khác</b>                               |                      |                      |
| Xử lý công nợ theo Nghị quyết HĐQT                | 69.276.129           | -                    |
| Chi phí phạt thuế                                 | 5.549.239.660        | -                    |
| Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng   | 779.808.480          | 791.758.466          |
| Chi phí khấu hao tài sản cho thuê                 | 119.374.998          | 389.406.501          |
| <b>Tổng</b>                                       | <b>6.517.699.267</b> | <b>1.181.164.967</b> |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>         | <b>35.555.521</b>    | <b>2.292.319.050</b> |

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|   | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế  | 16.157.444.097        | 61.316.009.197        |
| Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế  | 24.675.068.160        | 14.542.715.251        |
| Phạt chậm nộp thuế  | 5.549.237.390         | 567.244.470           |
| Chi phí không hợp lý  | 1.861.516.175         | 2.809.186.582         |
| Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng                                     | 779.808.480           | 791.758.466           |
| Xử lý công nợ khó thu   | 69.278.399            | 560.067.743           |
| Chi phí Dự phòng không đủ hồ sơ   | 16.415.227.716        | 9.814.457.990         |
| Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế  | 14.973.475.996        | -                     |
| Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi năm trước đã loại trừ khỏi chi phí tính thuế | 7.375.802.277         | -                     |
| Cổ tức được nhận trong năm  | 7.597.673.719         | -                     |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>   | <b>25.859.036.261</b> | <b>75.858.724.448</b> |
| Thuế suất thuế TNDN   | 20%                   | 20%                   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành              | 5.171.807.252         | 15.171.744.890        |
| <b>Tổng</b>   | <b>5.171.807.252</b>  | <b>15.171.744.890</b> |

5.26 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

|                                  | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 3.942.981.349         | 5.176.520.278         |
| Chi phí nhân công                | 14.250.769.364        | 10.406.321.981        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.628.484.174         | 2.425.876.548         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 909.840.477           | 7.457.323.845         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 11.522.705.296        | 14.420.052.453        |
| <b>Tổng</b>                      | <b>33.254.780.660</b> | <b>39.886.095.105</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 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND      |
|------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành | Lương và thù lao | 1.966.170.206        | 1.673.553.935        |
| Thành viên Ban Kiểm soát           | Lương và Thù lao | 569.173.158          | 46.080.000           |
| <b>Tổng</b>                        |                  | <b>2.535.343.364</b> | <b>1.719.633.935</b> |

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Số dư với các bên liên quan khác**

| <u>Bên liên quan</u>   | <u>Mối quan hệ</u>           | <u>Tính chất giao dịch</u>                      | <u>31/12/2018<br/>VND</u> | <u>01/01/2018<br/>VND</u> |
|--|------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Phải thu</b>  |                              |   |                           |                           |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6 | Công ty con                  | Phải thu khách hàng, phải thu khác              | 4.987.310.701             | 603.885.882               |
| Công ty Cổ phần Tân Phú Long                                     | Công ty Liên doanh, liên kết | Cho vay, phải thu khách hàng, thu khác          | 466.410.641               | 38.991.068.422            |
| Công ty CP Bất Động sản Land6                                    | Công ty Liên doanh, liên kết | Trả trước cho người bán, cho vay, phải thu khác | 33.109.200.565            | 42.623.489.081            |
| <b>Phải trả</b>  |                              |   |                           |                           |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6 | Công ty con                  | Phải trả người bán, phải trả khác               | 1.604.416.440             | 540.847.320               |
| Công ty Thương mại và Xây lắp Handico6                           | Công ty Liên doanh,          | Phải trả người bán                              | 1.118.496.043             | 1.118.496.043             |

**Giao dịch các bên liên quan khác**

| <u>Giao dịch với các bên liên quan</u>                           | <u>Tính chất giao dịch</u> | <u>Năm 2018<br/>VND</u> | <u>Năm 2017<br/>VND</u> |                |
|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6 | Công ty con                | Bán hàng                | 15.842.278.565          | 11.900.154.803 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6 | Công ty con                | Mua hàng                | 966.881.018             | 675.534.413    |

**6.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2019

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mai Anh

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long

