

**BẢN SAO  
COPY**

**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 2019**

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      |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất    | 9 - 32 |

**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 2019.

**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 tháng 12 năm 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 tháng 3 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 16 tháng 03 năm 2017. Vốn điều lệ của Công ty là 144.000.000.000 đồng, (Một trăm bốn mươi bốn tỉ đồng).

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**

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 Bế 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

**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, *Hg*



**Bế Ngọc Long**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2020*

Số: 369/2020/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Công ty Cổ phần 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 26 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

**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 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.




---

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

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

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

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Global Network

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2020

---

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

|   | MS         | TM          | 31/12/2019<br>VND      | 01/01/2019<br>VND      |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)      | <b>100</b> |             | <b>269.387.515.947</b> | <b>326.135.995.741</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                            | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>33.686.209.279</b>  | <b>30.027.660.343</b>  |
| 1. Tiền   | 111        |             | 23.686.209.279         | 30.027.660.343         |
| 2. Các khoản tương đương tiền   | 112        |             | 10.000.000.000         | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                                    | <b>120</b> |             | <b>5.000.000.000</b>   | <b>-</b>               |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                                      | 123        | 5.2         | 5.000.000.000          | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                                 | <b>130</b> |             | <b>160.343.021.449</b> | <b>151.808.156.050</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                     | 131        | 5.3         | 67.356.109.402         | 62.526.601.328         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                                     | 132        | 5.4         | 36.074.396.775         | 32.276.569.277         |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn   | 135        | 5.5         | 37.687.139.954         | 40.787.139.954         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác   | 136        | 5.6         | 38.079.258.747         | 35.071.728.920         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                   | 137        | 5.7         | (18.853.883.429)       | (18.853.883.429)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>   | <b>140</b> |             | <b>66.142.679.783</b>  | <b>138.631.885.840</b> |
| 1. Hàng tồn kho   | 141        | 5.8         | 66.142.679.783         | 138.631.885.840        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>   | <b>150</b> |             | <b>4.215.605.436</b>   | <b>5.668.293.508</b>   |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ  | 152        |             | 1.577.722.805          | 10.983.917             |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                             | 153        | 5.16        | 2.637.882.631          | 5.657.309.591          |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260) | <b>200</b> |             | <b>408.045.737.433</b> | <b>367.108.221.688</b> |
| <b>II. Tài sản cố định</b>  | <b>220</b> |             | <b>106.395.754.099</b> | <b>8.541.524.920</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình   | 221        | 5.9         | 6.395.754.099          | 8.541.524.920          |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 31.618.763.339         | 31.164.217.884         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế  | 223        |             | (25.223.009.240)       | (22.622.692.964)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình  | 227        | 5.10        | 100.000.000.000        | -                      |
| - Nguyên giá  | 228        |             | 100.000.000.000        | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế  | 229        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>   | <b>230</b> | <b>5.11</b> | <b>9.358.665.375</b>   | <b>9.139.560.210</b>   |
| 1. Nguyên giá   | 231        |             | 10.262.241.524         | 9.691.371.974          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế   | 232        |             | (903.576.149)          | (551.811.764)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                      | <b>240</b> |             | <b>218.650.198.328</b> | <b>254.204.575.232</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                      | 242        | 5.12        | 218.650.198.328        | 254.204.575.232        |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                            | <b>250</b> | <b>5.13</b> | <b>42.064.700.000</b>  | <b>95.222.561.326</b>  |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh                              | 252        |             | 7.400.000.000          | 62.357.861.326         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                       | 253        |             | 34.664.700.000         | 34.664.700.000         |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn                           | 254        |             | -                      | (1.800.000.000)        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>   | <b>260</b> |             | <b>31.576.419.631</b>  | <b>-</b>               |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn  | 261        |             | 11.176.419.631         | -                      |
| 2. Tài sản dài hạn khác   | 268        | 5.6         | 20.400.000.000         | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100+200)                             | <b>270</b> |             | <b>677.433.253.380</b> | <b>693.244.217.429</b> |

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

|  | MS         | TM          | 31/12/2019<br>VND      | 01/01/2019<br>VND      |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b><br>(300 = 310 + 330)     | <b>300</b> |             | <b>461.619.149.652</b> | <b>505.169.398.802</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>197.951.308.414</b> | <b>209.672.762.936</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | 5.14        | 55.076.953.809         | 46.069.545.533         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | 5.15        | 2.472.271.654          | 5.780.830.381          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | 5.16        | 6.581.608.328          | 8.130.174.723          |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 1.541.847.946          | 1.537.801.331          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | 5.17        | 3.018.028.340          | 1.535.647.436          |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | 5.19        | -                      | 21.208.000             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | 5.18        | 60.917.555.753         | 64.002.062.873         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | 5.20        | 66.750.745.000         | 78.826.745.000         |
| 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi                    | 322        |             | 1.592.297.584          | 3.768.747.659          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>263.667.841.238</b> | <b>295.496.635.866</b> |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336        | 5.19        | 64.462.481.598         | 196.275.325.635        |
| 2. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | 5.18        | 117.377.310.231        | 91.357.310.231         |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | 5.20        | 75.060.000.000         | 7.864.000.000          |
| 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả             | 341        |             | 360.000.000            | -                      |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn                   | 342        |             | 6.408.049.409          | -                      |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b><br>(400 = 410+430)    | <b>400</b> |             | <b>215.814.103.728</b> | <b>188.074.818.627</b> |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>5.21</b> | <b>215.814.103.728</b> | <b>188.074.818.627</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        |             | 16.802.728.002         | 16.012.428.094         |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | 692.922.636            | 692.922.636            |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 18.247.992.053         | 23.294.579.768         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 2.529.799.957          | 8.336.695.337          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 15.718.192.096         | 14.957.884.431         |
| 6. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | 1.423.176.288          | 1.481.128.087          |
| 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 33.344.008.832         | 1.290.484.125          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300+400)  | <b>440</b> |             | <b>677.433.253.380</b> | <b>693.244.217.429</b> |

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2020



Bế Ngọc Long



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

| CHỈ TIÊU   | MS | TM   | Năm 2019        | Năm 2018        |
|--|----|------|-----------------|-----------------|
|  |    |      | VND             | VND             |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                | 01 | 5.22 | 301.161.929.356 | 290.348.585.323 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu  | 02 |      | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)          | 10 |      | 301.161.929.356 | 290.348.585.323 |
| 4. Giá vốn hàng bán  | 11 | 5.23 | 247.447.289.851 | 254.867.466.457 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)            | 20 |      | 53.714.639.505  | 35.481.118.866  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính   | 21 | 5.24 | 266.727.390     | 19.405.082.765  |
| 7. Chi phí tài chính   | 22 | 5.25 | 6.740.938.611   | 6.694.490.989   |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>   | 23 |      | 6.740.938.611   | 6.694.490.989   |
| 8. Chi phí bán hàng  | 25 |      | -               | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26 | 5.26 | 20.075.086.016  | 27.015.524.813  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>{30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 |      | 27.165.342.268  | 21.176.185.829  |
| 11. Thu nhập khác  | 31 | 5.27 | 4.945.535.061   | 6.890.871.551   |
| 12. Chi phí khác   | 32 | 5.27 | 8.655.549.902   | 6.734.544.193   |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)  | 40 | 5.27 | (3.710.014.841) | 156.327.358     |
| 14. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh                     | 45 |      | 768.244.034     | -               |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30+40+45)                 | 50 |      | 24.223.571.461  | 21.332.513.187  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51 | 5.28 | 6.932.055.157   | 7.879.353.260   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 52 |      | 360.000.000     | -               |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)             | 60 |      | 16.931.516.304  | 13.453.159.927  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                    | 61 |      | 16.229.611.727  | 13.234.046.310  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                       | 62 |      | 701.904.577     | 219.113.617     |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70 | 5.29 | 1.083,15        | 748,66          |

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2020

Tổng Giám đốc



Bé Ngọc Long

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

| CHỈ TIÊU   | MS | Năm 2019          | Năm 2018          |
|--|----|-------------------|-------------------|
|  |    | VND               | VND               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |    |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01 | 24.223.571.461    | 17.839.958.633    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |    |                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                             | 02 | 2.743.543.672     | 2.893.227.389     |
| - Các khoản dự phòng   | 03 | (1.800.000.000)   | 9.039.425.439     |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05 | (266.727.390)     | (19.529.310.038)  |
| - Chi phí lãi vay  | 06 | 6.740.938.611     | 6.694.490.989     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động     | 08 | 31.641.326.354    | 16.937.792.412    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                      | 09 | 27.208.956.609    | 35.706.394.761    |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10 | 72.489.206.057    | 107.426.007.269   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                      | 11 | (125.466.735.351) | (89.419.862.227)  |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                       | 12 | (11.176.419.631)  | 71.852.055        |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14 | (6.740.938.611)   | (6.694.490.989)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                  | 15 | (2.009.883.237)   | (17.025.824.300)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                              | 16 | -                 | 256.464.644       |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                              | 17 | (738.217.553)     | (982.383.361)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                        | 20 | (14.792.705.363)  | 46.275.950.264    |
| <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 | (16.649.051.571)  | (8.550.284.870)   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | -                 | 124.227.273       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác              | 23 | (5.000.000.000)   | -                 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                           | 25 | -                 | (5.000.000.000)   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 26 | -                 | 4.342.138.674     |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27 | 266.727.390       | 3.747.221.439     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                            | 30 | (21.382.324.181)  | (5.336.697.484)   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |    |                   |                   |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33 | 127.200.000.000   | 131.448.932.362   |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34 | (72.080.000.000)  | (132.476.353.814) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36 | (15.286.421.520)  | (19.498.877.849)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                         | 40 | 39.833.578.480    | (20.526.299.301)  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                       | 50 | 3.658.548.936     | 20.412.953.479    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                      | 60 | 30.027.660.343    | 9.614.706.864     |
| 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 | 33.686.209.279    | 30.027.660.343    |

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2020

Tổng Giám đốc



Bê 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, (Một trăm bốn mươi bốn tỉ đồng).

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.

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thể dục thể thao. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng các công trình thủy lợi và giao thông. Xây dựng lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35 KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng. Xây dựng và cải tạo, nâng cấp nhà để bán và cho thuê. Thi công cấp dự ứng lực và 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 sắt thép trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan....

Hoạt động chính của Công ty trong năm: 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 2019, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết:

| Tên công ty,<br>đơn vị   | Trụ sở   | Ngành nghề<br>kinh doanh              | Tỷ lệ sở hữu vốn<br>theo cam kết % | Tỷ lệ quyền<br>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 | 75%                                | 75%                        |
| Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long            | Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội                     | Đầu tư dự án, kinh doanh bất động sản | 70%                                | 70%                        |
| 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 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 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, Thông tư 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 2019.

**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 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 2018. 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.

Trong năm 2019, Công ty hợp nhất kinh doanh đối với Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long từ công ty liên kết thành công ty con với tỉ lệ sở hữu vốn 70% tại thời điểm 31/12/2019.

**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.

#### 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 có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn; theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

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

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

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 2019<br>(Số năm) |
|----------------------------|----------------------|
| Máy móc, thiết bị          | 05 - 08              |
| Phương tiện vận tải        | 06 - 10              |
| Dụng cụ quản lý, TSCĐ khác | 03 - 05              |

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

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. Đến thời điểm 31/12/2019 số dư chi phí của dự án là 1.438.848.234 đồng.



#### 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 phân ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 3 năm.

##### Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, 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:

- 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 phân 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:

- 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 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 phân ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

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

##### 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.

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

Ước tính kế toán

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

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc phụ trách, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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 trong năm Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, lĩnh vực dịch vụ và hoạt động theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Các bộ phận này không tách bạch riêng biệt, do đó, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

|                    | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt           | 2.027.850.841         | 2.791.892.205         |
| Tiền gửi ngân hàng | 21.658.358.438        | 27.235.768.138        |
| <b>Tổng</b>        | <b>33.686.209.279</b> | <b>30.027.660.343</b> |

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

|                    | 31/12/2019    | 01/01/2019 |
|--------------------|---------------|------------|
|                    | VND           | VND        |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 5.000.000.000 |            |
| <b>Tổng</b>        | <b>-</b>      | <b>-</b>   |

**5.3 Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

|  | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Công ty CP xây dựng và Thương Mại Bắc Hà   | 1.952.074.000         | 19.429.540.600        |
| Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO       | 6.882.521.963         | -                     |
| BQL Dự án Đầu tư XDCT Giao thông TP Hà Nội | 6.019.629.368         | 6.019.629.368         |
| Công ty CP bất động sản Land 6             | 16.356.773.011        | -                     |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn khác          | 36.145.111.060        | 37.077.431.360        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>67.356.109.402</b> | <b>62.526.601.328</b> |

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

|  | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | 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 Cổ phần công nghiệp Châu Á       | -                     | 6.000.000.000         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn khác    | 9.983.442.600         | 467.333.180           |
| <b>Tổng</b>                              | <b>36.074.396.775</b> | <b>32.276.569.277</b> |

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|  | 31/12/2019            | 01/01/2019            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| 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         | 29.226.700.565        | 32.926.700.565        |
| Các cá nhân khác                       | 4.527.000.000         | 3.927.000.000         |
| <b>Tổng</b>                            | <b>37.687.139.954</b> | <b>40.787.139.954</b> |



5.6 Các khoản phải thu khác

*Đơn vị tính: VND*

|  | 31/12/2019            |                         | 01/01/2019            |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|  | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng                | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng                |
| Ngắn hạn                                   | 38.079.258.747        | (11.132.788.516)        | 35.071.728.920        | (11.132.788.516)        |
| Ký cược, ký quỹ                            | 1.251.786.725         | -                       | 4.887.267.567         | -                       |
| Tạm ứng                                    | 10.292.058.851        | -                       | 7.741.904.272         | -                       |
| Phải thu khác                              | 26.535.413.171        | (11.132.788.516)        | 22.442.557.081        | (11.132.788.516)        |
| <i>Cổ tức phải thu</i>                     | -                     | -                       | 4.687.310.701         | -                       |
| <i>Công ty Cổ phần Bất động sản Land 6</i> | 8.514.288.516         | (8.514.288.516)         | 8.514.288.516         | (8.514.288.516)         |
| <i>Các đối tượng khác</i>                  | 18.021.124.655        | (2.618.500.000)         | 9.240.957.864         | (2.618.500.000)         |
| Dài hạn                                    | 20.400.000.000        | -                       | -                     | -                       |
| Ký cược, ký quỹ                            | 20.400.000.000        | -                       | -                     | -                       |
| <b>Tổng</b>                                | <b>58.479.258.747</b> | <b>(11.132.788.516)</b> | <b>35.071.728.920</b> | <b>(11.132.788.516)</b> |

5.7 Nợ xấu

*Đơn vị tính: VND*

|  | 31/12/2019     |                        | 01/01/2019     |                        |
|--|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
|  | 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 | -                      | 18.853.883.429 | -                      |
| <i>Trong đó:</i>   |                |                        |                | 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>18.853.883.429</b>  |

5.8 Hàng tồn kho

*Đơn vị tính: VND*

|                       | 31/12/2019            |          | 01/01/2019             |          |
|-----------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
|                       | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 124.812.574           | -        | 124.812.574            | -        |
| Chi phí SX KDDD       | 66.017.867.209        | -        | 138.507.073.266        | -        |
| <b>Tổng</b>           | <b>66.142.679.783</b> | <b>-</b> | <b>138.631.885.840</b> | <b>-</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.9 Tài sản cố định hữu hình**

|                               | 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 01/01/2019          | 21.055.124.097       | 9.752.260.453                      | 356.833.334                  | 31.164.217.884 |
| Tăng trong năm                | -                    | 454.545.455                        | -                            | 454.545.455    |
| Tăng khác                     |                      | 454.545.455                        |                              | 454.545.455    |
| Số dư tại 31/12/2019          | 21.055.124.097       | 10.206.805.908                     | 356.833.334                  | 31.618.763.339 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                                    |                              |                |
| Số dư tại 01/01/2019          | 17.952.589.802       | 4.313.269.828                      | 356.833.334                  | 22.622.692.964 |
| Tăng trong năm                | 1.260.455.647        | 1.339.860.629                      | -                            | 2.600.316.276  |
| Khấu hao trong năm            | 1.260.455.647        | 1.131.323.640                      | -                            | 2.391.779.287  |
| Tăng khác                     |                      | 208.536.989                        |                              | 208.536.989    |
| Số dư tại 31/12/2019          | 19.213.045.449       | 5.653.130.457                      | 356.833.334                  | 25.223.009.240 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                                    |                              |                |
| Tại 01/01/2019                | 3.102.534.295        | 5.438.990.625                      | -                            | 8.541.524.920  |
| Tại 31/12/2019                | 1.842.078.648        | 4.553.675.451                      | -                            | 6.395.754.099  |

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng đến 31/12/2019 là 13.251.589.813 đồng.

**5.10 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất lâu dài, không trích khấu hao; Thửa đất KS-EI Khu đô thị mới Vung Đăng, phường Yên Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

**5.11 Bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                              | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                            |                            |                   |
|--|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
|  | 31/12/2019<br>VND       | Tăng<br>trong năm<br>(VND) | Giảm<br>trong năm<br>(VND) | 01/01/2019<br>VND |
| <b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                         |                            |                            |                   |
| Nguyên giá                             | 10.262.241.524          | 570.869.550                | -                          | 9.691.371.974     |
| - Nhà                                  | 10.262.241.524          | 570.869.550                | -                          | 9.691.371.974     |
| Giá trị hao mòn lũy kế                 | 903.576.149             | 351.764.385                | -                          | 551.811.764       |
| - Nhà                                  | 903.576.149             | 351.764.385                | -                          | 551.811.764       |
| Giá trị còn lại                        | 9.358.665.375           | 219.105.165                | -                          | 9.139.560.210     |
| - Nhà                                  | 9.358.665.375           | 219.105.165                | -                          | 9.139.560.210     |

**5.12 Xây dựng cơ bản dở dang**

|  | 31/12/2019<br>VND      | 01/01/2019<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa-Nhân Chính | 2.359.677.777          | 2.359.677.777          |
| Dự án kinh doanh của Công ty                   | 216.290.520.551        | 251.844.897.455        |
| Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính                | 196.625.197.404        | 249.772.157.764        |
| Đầu tư Dự án tại thành phố Hạ Long, Quảng Ninh | 18.500.812.999         | 1.851.761.428          |
| Các công trình khác                            | 1.164.510.148          | 220.978.263            |
| <b>Tổng</b>                                    | <b>218.650.198.328</b> | <b>254.204.575.232</b> |



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

|  | 31/12/2019            |                | 01/01/2019 |                       |                        |
|--|-----------------------|----------------|------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc               | Giá trị hợp lý | Dự phòng   | Giá gốc               |                        |
|  |                       |                |            | Giá trị hợp lý        |                        |
|  |                       |                |            | Dự phòng              |                        |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                           | <b>7.400.000.000</b>  | -              | -          | <b>62.357.861.326</b> | <b>(1.800.000.000)</b> |
| Công ty Cổ phần Tân Phú Long                                 | -                     | -              | -          | 5.557.861.326         | -                      |
| Công ty CP đầu tư bất động sản & cơ sở hạ tầng Nhân Việt (3) | 4.000.000.000         | -              | -          | 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 Hà Long (2)    | -                     | -              | -          | 50.000.000.000        | -                      |
| Công ty CP xây lắp cơ điện HANDICO 6                         | 600.000.000           | -              | -          | -                     | -                      |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                                   | <b>34.664.700.000</b> | -              | -          | <b>34.664.700.000</b> | -                      |
| Công ty TNHH Viễn Tin HN (1)                                 | 34.664.700.000        | -              | -          | 34.664.700.000        | -                      |
| <b>Tổng</b>  | <b>42.064.700.000</b> | <b>(*)</b>     | -          | <b>97.022.561.326</b> | <b>(1.800.000.000)</b> |

(\*) 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) 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 Ngõ- Cầu Trại xá 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.

(2) 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 Hà Long để thực hiện dự án Tổ hợp chung cư thương mại và biệt thự liên kề Hạ Long trên khu đất 15.207 m<sup>2</sup>, tại KS-E1, khu đô thị mới Vững Đàng, phường Yết Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, với tỷ lệ 50/50% Vốn của mỗi bên. Năm 2019 công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà số 6 Hà Nội mua tiếp 20% cổ phần và trở thành Công ty mẹ.

(3) 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: Lắp 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 Km1293/QL1 đến Bắc cầu An Hải, tại thành phố Tuy Hòa, huyện Tuy An, huyện Đôr.g Hòa, huyện Sông Cầu, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên.

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

|   | 31/12/2019            |                       | 01/01/2019            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ        | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                        | <b>55.076.953.809</b> | <b>55.076.953.809</b> | <b>46.069.545.533</b> | <b>46.069.545.533</b> |
| 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 | 2.804.278.204         | 2.804.278.204         | 3.404.278.204         | 3.404.278.204         |
| 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                        | 41.286.246.605        | 41.286.246.605        | 31.678.838.329        | 31.678.838.329        |
| <b>Tổng</b>                               | <b>55.076.953.809</b> | <b>55.076.953.809</b> | <b>46.069.545.533</b> | <b>46.069.545.533</b> |

5.15 Người mua trả tiền trước

|  | 31/12/2019           | 01/01/2019           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO     | -                    | 4.851.530.837        |
| Công ty CP tư vấn XD và TM Trung Việt    | 1.300.000.000        | -                    |
| Công ty CP đầu tư và lắp máy xây dựng HN | 448.182.000          | -                    |
| Các đối tượng khác                       | 724.089.654          | 929.299.544          |
| <b>Tổng</b>                              | <b>2.472.271.654</b> | <b>5.780.830.381</b> |

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

Đơn vị tính: VND

|  | 01/01/2019           | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm   | 31/12/2019            |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>Phải nộp</b>      | <b>8.130.174.723</b>  | <b>20.620.996.127</b> | <b>22.169.562.522</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                  | 5.858.628.695        | 6.475.538.088         | 8.688.594.542         | 3.645.572.241         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 842.970.833          | 3.281.040.126         | 2.009.883.237         | 2.114.127.722         |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 1.426.335.195        | 2.873.480.401         | 3.477.907.231         | 821.908.365           |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | -                    | 824.686.235           | 824.686.235           | -                     |
| Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác    | -                    | 5.000.000             | 5.000.000             | -                     |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 2.240.000            | 7.161.251.277         | 7.163.491.277         | -                     |
| <b>Phải thu</b>                        | <b>5.657.309.591</b> | <b>3.761.383.144</b>  | <b>741.956.184</b>    | <b>2.637.882.631</b>  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 5.657.309.591        | 3.761.383.144         | -                     | 1.895.926.447         |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | -                    | -                     | 3.294.925             | 3.294.925             |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | -                    | -                     | 738.661.259           | 738.661.259           |

**5.17 Chi phí phải trả**

|                     | 31/12/2019           | 01/01/2019           |
|---------------------|----------------------|----------------------|
|                     | VND                  | VND                  |
| Chi phí khác        | 216.162.000          | 300.357.136          |
| Trích trước giá vốn | 2.801.866.340        | 1.235.290.300        |
| <b>Tổng</b>         | <b>3.018.028.340</b> | <b>1.535.647.436</b> |

**5.18 Phải trả khác**

|   | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>60.917.555.753</b>  | <b>64.002.062.873</b>  |
| Kinh phí công đoàn  | 523.688.905            | 540.932.957            |
| Bảo hiểm xã hội   | 7.046.160              | -                      |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả  | 24.806.972.480         | 5.533.394.000          |
| Phải trả, phải nộp khác   | 35.578.052.128         | 57.927.735.916         |
| <i>Phải trả các xi nghiệp, đội xây lắp</i>  | <i>22.813.394.000</i>  | <i>9.176.599.069</i>   |
| <i>BQT nhà chung cư Diamond Flower</i>  | <i>10.390.930.973</i>  | -                      |
| <i>Phường Nhân Chính</i>  | <i>25.187.121.155</i>  | <i>48.751.136.847</i>  |
| <i>Phải trả khác</i>  | <i>117.377.310.231</i> | <i>91.357.310.231</i>  |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>117.377.310.231</b> | <b>91.357.310.231</b>  |
| 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         | 86.159.088.456         |
| 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            |
| Đào Công Duy  | 20.820.000.000         | -                      |
| Nhận vốn góp kinh doanh từ Công ty CPTM Đầu tư DTT VN   | 9.200.000.000          | 4.000.000.000          |
| Nhận vốn góp kinh doanh từ cá nhân DAHTKT khu biệt thự số 1 Cái Dăm   | 550.000.000            | 550.000.000            |
| Khác  | 148.221.775            | 148.221.775            |
| <b>Tổng</b>   | <b>178.294.865.984</b> | <b>155.359.373.104</b> |

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

|  | 31/12/2019            | 01/01/2019             |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | VND                   | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>-</b>              | <b>21.208.000</b>      |
| Doanh thu nhận trước                         | -                     | 21.208.000             |
| <b>Dài hạn</b>                               | <b>64.462.481.598</b> | <b>196.275.325.635</b> |
| Doanh thu nhận trước tiền đặt cọc mua căn hộ | 64.462.481.598        | 196.275.325.635        |
| <b>Tổng</b>                                  | <b>64.462.481.598</b> | <b>196.296.533.635</b> |

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

|  | 31/12/2019             |                        | Phát sinh trong kỳ     |                       | 01/01/2019            |                       | Số có khả năng trả nợ |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |                       |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>66.750.745.000</b>  | <b>66.750.745.000</b>  | <b>57.700.000.000</b>  | <b>69.776.000.000</b> | <b>78.826.745.000</b> | <b>78.826.745.000</b> |                       |
| Ngân hàng TMCP Á Châu-Phòng giao dịch Hoàng Đạo Thủy (1)   |                        |                        |                        |                       |                       |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Công Nghiệp Châu Á                         |                        |                        |                        |                       |                       |                       |                       |
| Vay cá nhân (4)  | 46.750.745.000         | 46.750.745.000         | 37.700.000.000         | 1.300.000.000         | 1.300.000.000         | 1.300.000.000         |                       |
| <b>Vay dài hạn</b>   | <b>75.060.000.000</b>  | <b>75.060.000.000</b>  | <b>69.500.000.000</b>  | <b>2.304.000.000</b>  | <b>7.864.000.000</b>  | <b>7.864.000.000</b>  |                       |
| Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Đông Đô (2)  | 4.200.000.000          | 4.200.000.000          | -                      | 1.200.000.000         | 5.400.000.000         | 5.400.000.000         |                       |
| Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Cầu Giấy (3) | 1.360.000.000          | 1.360.000.000          | -                      | 1.104.000.000         | 2.464.000.000         | 2.464.000.000         |                       |
| Vay đối tượng khác   | 69.500.000.000         | 69.500.000.000         | 69.500.000.000         | -                     | -                     | -                     |                       |
| <b>Tổng</b>  | <b>141.810.745.000</b> | <b>141.810.745.000</b> | <b>127.200.000.000</b> | <b>72.080.000.000</b> | <b>86.690.745.000</b> | <b>86.690.745.000</b> |                       |

Đơn vị tính: VND

(1) Hợp đồng cấp tín dụng số HDT.DN.420.21219 ngày 16/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu - Phòng giao dịch Hoàng Đạo Thủy và Công ty CPĐT và PT Nhà số 6 Hà Long, số tiền vay 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7,8%/ năm, mục đích vay thực hiện dự án; có định lãi vay trong thời hạn 6 tháng; tài sản đảm bảo Bất động sản tại số 531 phố Kim Mã, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, TP Hà Nội, Chủ sở hữu: Văn Đình Cường, Tạ Thị Hòa, Trị giá 29.131.818.600 đồng; Thoả thuận tiền gửi có kỳ hạn số 01111219 - TTTGKHDN-HDT do Ngân hàng TMCP Á Châu phát hành. Chủ sở hữu là Công ty CPĐT & PT nhà số 6 Hà Long, trị giá 10.000.000.000 đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số HDTD11201885 ngày 26/3/2018, số tiền vay là 6.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn thanh toán mua sản văn phòng theo hợp đồng chuyển nhượng số 232 C1/HĐCNVP/HANDICO6 ngày 28/12/2017 giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hà Nội và Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6. Thời hạn vay: 05 năm kể từ ngày tiếp theo của ngày ngân hàng giải ngân lần đầu tiên. Lãi suất: theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân, áp dụng lãi suất thả nổi, điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần vào ngày 15 tháng phải điều chỉnh. Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số HDTC111201885 ngày 26/3/2018, tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng văn phòng (thời hạn 50 năm) số: 232C1/HĐCNVP/HADICO6 ngày 28/12/2017 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội và Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản HADICO6

(3) 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.

(4) 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.21 Vốn chủ sở hữu**

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

|                             | 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            | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|------------------|
|                             |                           |                      |                       |                               |                                   |                       |                                 |                 |                  |
| Số dư tại 01/01/2018        | 144.000.000.000           | 1.303.275.917        | 14.181.567.581        | 170.545.763                   | 36.374.782.297                    | 252.827.514.532       | 600.554.792                     | 449.458.240.882 |                  |
| Tăng trong năm              | -                         | -                    | 1.830.860.513         | 522.376.873                   | 13.767.796.352                    | 26.672.909.068        | 689.929.332                     | 43.083.603.958  |                  |
| Tăng vốn                    | -                         | -                    | -                     | -                             | -                                 | -                     | -                               | -               |                  |
| Lãi                         | -                         | -                    | -                     | -                             | 13.234.046.310                    | -                     | 289.661.152                     | 13.523.707.462  |                  |
| Phân phối lợi nhuận         | -                         | -                    | 1.830.860.513         | 522.376.873                   | -                                 | -                     | -                               | 2.353.237.386   |                  |
| Tăng khác                   | -                         | -                    | -                     | -                             | 533.750.042                       | 26.672.909.068        | 400.268.180                     | 27.206.659.110  |                  |
| Giảm trong năm              | -                         | -                    | -                     | -                             | -                                 | -                     | -                               | -               |                  |
| Phân phối lợi nhuận         | -                         | -                    | -                     | -                             | 26.847.998.881                    | 278.019.295.513       | -                               | 304.867.294.394 |                  |
| Chi cổ tức                  | -                         | -                    | -                     | -                             | 5.247.998.881                     | -                     | -                               | 5.247.998.881   |                  |
| Chia lãi liên kết           | -                         | -                    | -                     | -                             | 21.600.000.000                    | -                     | -                               | 21.600.000.000  |                  |
| Giảm khác                   | -                         | -                    | -                     | -                             | -                                 | 278.019.295.513       | -                               | 278.019.295.513 |                  |
| Số dư tại 31/12/2018        | 144.000.000.000           | 1.303.275.917        | 16.012.428.094        | 692.922.636                   | 23.294.579.768                    | 1.481.128.087         | 1.290.484.125                   | 188.074.818.626 |                  |
| Số dư tại 01/01/2019        | 144.000.000.000           | 1.303.275.917        | 16.012.428.094        | 692.922.636                   | 23.294.579.768                    | 1.481.128.087         | 1.290.484.124                   | 188.074.818.626 |                  |
| Tăng trong năm              | -                         | -                    | 790.299.908           | -                             | 16.229.611.727                    | -                     | 32.053.524.708                  | 49.073.436.342  |                  |
| Phân phối lợi nhuận         | -                         | -                    | 790.299.908           | -                             | -                                 | -                     | -                               | 790.299.908     |                  |
| Lãi                         | -                         | -                    | -                     | -                             | -                                 | -                     | -                               | -               |                  |
| Giảm trong năm              | -                         | -                    | -                     | -                             | -                                 | -                     | -                               | -               |                  |
| Phân phối lợi nhuận         | -                         | -                    | -                     | -                             | 16.229.611.727                    | 57.951.799            | 32.053.524.708                  | 48.283.136.434  |                  |
| Chia cổ tức                 | -                         | -                    | -                     | -                             | 21.276.199.442                    | -                     | -                               | 21.334.151.241  |                  |
| Giảm khác                   | -                         | -                    | -                     | -                             | 1.422.539.833                     | -                     | -                               | 1.422.539.833   |                  |
| Giảm do hợp nhất kinh doanh | -                         | -                    | -                     | -                             | 17.280.000.000                    | -                     | -                               | 17.280.000.000  |                  |
| Giảm do hợp nhất kinh doanh | -                         | -                    | -                     | -                             | -                                 | 57.951.799            | -                               | 57.951.799      |                  |
| Số dư tại 31/12/2019        | 144.000.000.000           | 1.303.275.917        | 16.802.728.002        | 692.922.636                   | 18.247.992.053                    | 1.423.176.288         | 33.344.008.832                  | 215.814.103.728 |                  |

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

5.21 **Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

b. **Chi tiết vốn chủ sở hữu**

|                              | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | 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 2019              | Năm 2018              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                       |                       |
| Vốn góp tại đầu năm              | 144.000.000.000       | 144.000.000.000       |
| Vốn góp tăng trong năm           | -                     | -                     |
| Vốn góp tại cuối năm             | 144.000.000.000       | 144.000.000.000       |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> | <b>17.280.000.000</b> | <b>17.092.827.842</b> |
| Quỹ đầu tư phát triển            | 790.299.908           | 4.973.470.143         |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi         | 632.239.925           | 4.050.584.856         |

d. **Cổ phiếu**

|   | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
|---|------------|------------|
|   | 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     |

e. **Các quỹ của Doanh nghiệp**

|                               | 31/12/2019     | 01/01/2019     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
|                               | VND            | VND            |
| Quỹ đầu tư phát triển         | 16.802.728.002 | 16.012.428.094 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 692.922.636    | 692.922.636    |

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

|                                  | Năm 2019               | Năm 2018               |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                    |
| Doanh thu xây lắp                | 44.776.165.234         | 70.411.931.588         |
| Doanh thu kinh doanh và cho thuê | 157.830.776.356        | 181.560.460.089        |
| Bất động sản                     | 98.554.987.766         | 38.376.193.646         |
| Doanh thu khác                   | 301.161.929.356        | 290.348.585.323        |
| <b>Tổng</b>                      | <b>301.161.929.356</b> | <b>290.348.585.323</b> |

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.23 Giá vốn hàng bán**

|   | Năm 2019<br>VND        | Năm 2018<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| Giá vốn xây lắp                             | 48.563.948.354         | 70.501.391.537         |
| Giá vốn kinh doanh và cho thuê Bất động sản | 126.873.892.867        | 161.525.880.599        |
| Giá vốn khác                                | 72.009.448.630         | 22.840.194.321         |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>247.447.289.851</b> | <b>254.867.466.457</b> |

**5.24 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Năm 2019<br>VND    | Năm 2018<br>VND       |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 266.727.390        | 3.747.221.439         |
| <b>Tổng</b>                | <b>266.727.390</b> | <b>19.405.082.765</b> |

**5.25 Chi phí tài chính**

|                 | Năm 2019<br>VND      | Năm 2018<br>VND      |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 6.740.938.611        | 6.694.490.989        |
| <b>Tổng</b>     | <b>6.740.938.611</b> | <b>6.694.490.989</b> |

**5.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Năm 2019<br>VND       | Năm 2018<br>VND       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 12.453.370.597        | 12.549.481.180        |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 331.660.727           | 181.604.566           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 64.311.818            | 126.834.735           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 1.427.022.319         | 1.729.300.696         |
| Thuế phí và lệ phí        | 171.194.424           | 69.728.043            |
| Chi phí dự phòng          | -                     | 9.039.425.439         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 319.364.387           | 345.434.030           |
| Chi phí bằng tiền khác    | 5.308.161.744         | 2.973.716.124         |
| <b>Tổng</b>               | <b>20.075.086.016</b> | <b>27.015.524.813</b> |

5.27 Thu nhập/chi phí khác

|   | Năm 2019<br>VND        | Năm 2018<br>VND      |
|---|------------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                            |                        |                      |
| Thanh lý tài sản                                | -                      | 124.227.273          |
| Cho thuê văn phòng, máy móc                     | 1.210.000.000          | 1.204.670.499        |
| Thu lãi chậm trả                                | -                      | 280.152.501          |
| Thu phạt hợp đồng kinh tế                       | 1.908.114.000          | -                    |
| Xử lý công nợ theo Nghị quyết HĐQT              | -                      | 4.853.485.918        |
| Thu nhập khác                                   | 1.827.421.061          | 428.335.360          |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>4.945.535.061</b>   | <b>6.890.871.551</b> |
| <b>Chi phí khác</b>                             |                        |                      |
| Xử lý công nợ theo Nghị quyết HĐQT              | -                      | 69.276.129           |
| Chi phí phạt thuế                               | 6.571.230.805          | 5.549.239.660        |
| Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng | 779.808.480            | 779.808.480          |
| Chi phí khấu hao tài sản cho thuê               | -                      | 119.374.998          |
| Chi phí khác                                    | 1.304.510.617          | 216.844.926          |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>8.655.549.902</b>   | <b>6.734.544.193</b> |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>       | <b>(3.710.014.841)</b> | <b>156.327.358</b>   |

5.28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|  | Năm 2019<br>VND      | Năm 2018<br>VND      |
|--|----------------------|----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 6.932.055.157        | 7.879.353.260        |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả  | 360.000.000          | -                    |
| <b>Tổng</b>  | <b>7.292.055.157</b> | <b>7.879.353.260</b> |

5.29 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|   | Năm 2019<br>VND | Năm 2018<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)                | 16.229.611.727  | 13.234.046.310  |
| Các khoản điều chỉnh  |                 |                 |
| Điều chỉnh giảm do trả lãi liên doanh liên kết                        | -               | -               |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ KTPL                                     | 632.239.925     | 2.453.371.637   |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 15.597.371.802  | 10.780.674.673  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)        | 14.400.000      | 14.400.000      |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                               | 1.083,15        | 748,66          |



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

|                                  | Năm 2019<br>VND       | Năm 2018<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 7.937.088.233         | 4.023.344.522         |
| Chi phí nhân công                | 23.779.237.908        | 22.711.266.379        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.793.191.051         | 2.893.227.389         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 45.494.695.324        | 18.607.894.936        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 6.362.851.672         | 12.683.152.694        |
| <b>Tổng</b>                      | <b>85.367.064.188</b> | <b>60.918.885.920</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**

| Bên liên quan                      | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | Năm 2019<br>VND      | Năm 2018<br>VND      |
|------------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành |             | Lương và thù lao    | 1.377.750.000        | 1.966.170.206        |
| Thành viên Ban Kiểm soát           |             | Lương và Thù lao    | 495.556.250          | 569.173.158          |
| <b>Tổng</b>                        |             |                     | <b>1.873.306.250</b> | <b>2.535.343.364</b> |

**Số dư với các bên liên quan khác**

| Bên liên quan                             | Mối quan hệ                  | Tính chất giao dịch                             | 31/12/2019<br>VND | 01/01/2019<br>VND |
|---|------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Phải thu</b>                           |                              |   |                   |                   |
| Công ty CP Bất Động sản Land6             | Công ty Liên doanh, liên kết | Trả trước cho người bán, cho vay, phải thu khác | 41.227.834.538    | 42.623.489.081    |
| <b>Phải trả</b>                           |                              |   |                   |                   |
| Công ty Thương mại và Xây lắp Handico6    | Công liên kết                | Phải trả người bán                              | 1.118.496.043     | 1.118.496.043     |
| Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện HANDICO 6 | Công liên kết                | Phải trả người bán                              | 4.551.949.032     | -                 |

**6.2 Điều chỉnh hồi tố**

Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố theo kết luận Biên bản thanh tra thuế của Cục thuế Hà Nội ngày 08/11/2019 về kết quả thanh tra thuế năm 2016, 2017, 2018 của Công ty;

**Điều chỉnh Bảng cân đối kế toán:**

| Tài sản                             | 01/01/2019<br>trình bày lại<br>VND | 31/12/2018<br>đã trình bày<br>VND | Chênh lệch<br>VND      |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng    | 62.526.601.328                     | 61.724.764.480                    | 801.836.848            |
| Hàng tồn kho                        | 138.507.073.266                    | 139.941.369.045                   | (1.434.295.779)        |
| Thuế và các khoản phải thu nhà nước | 5.657.309.591                      | 6.644.125.422                     | (986.815.831)          |
| <b>Cộng thay đổi Tài sản</b>        |                                    |                                   | <b>(1.619.274.762)</b> |

**6.2 Điều chỉnh hồi tố (tiếp theo)**

| Nguồn vốn                           | 01/01/2019        | 31/12/2018       | Chênh lệch VND         |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|
|                                     | trình bày lại VND | đã trình bày VND |                        |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 5.780.830.381     | 10.434.427.878   | (4.653.597.497)        |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 5.858.628.695     | 7.440.245.319    | (1.581.616.624)        |
| Chi phí phải trả                    | 1.535.647.436     | 1.459.557.511    | 76.089.925             |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối   | 14.957.884.431    | 10.418.034.997   | 4.539.849.434          |
| <b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>      |                   |                  | <b>(1.619.274.762)</b> |

**Điều chỉnh Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

| Chỉ tiêu                          | Năm 2018          | Năm 2018 đã trình | Chênh lệch VND |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                                   | trình bày lại VND | bày VND           |                |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp DV | 251.972.391.677   | 247.289.277.695   | 4.683.113.982  |
| Giá vốn hàng bán                  | 232.938.125.573   | 231.427.739.869   | 1.510.385.704  |
| Thu nhập khác                     | 6.890.871.551     | 6.571.045.275     | 319.826.276    |
| Lợi nhuận trước thuế              | 21.332.513.187    | 17.839.958.633    | 3.492.554.554  |
| Thuế TNDN                         | 7.879.353.260     | 7.113.398.490     | 765.954.770    |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu          | 1.083,15          | 554,41            | 528,74         |

**6.3 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 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global NetWork.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2020

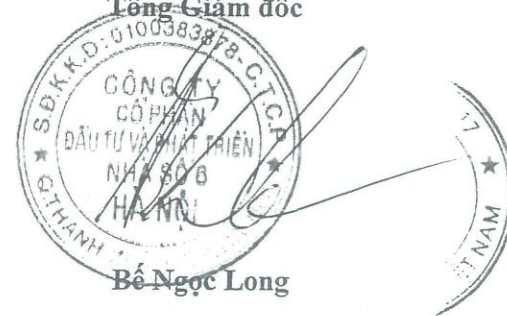
Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

*Bùi Thu Hằng*

*Dương Thị Thái Hương*



*Thanh Nhã*  
**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
**Lê Thị Thanh Nhã**