

**BẢN SAO  
COPY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 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 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 02/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 16/03/2017. Vốn điều lệ của Công ty là 144.000.000.000 đồng.

Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Ha Noi Housing Development And Invesment joint Stock Company No 6.

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

**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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính 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**

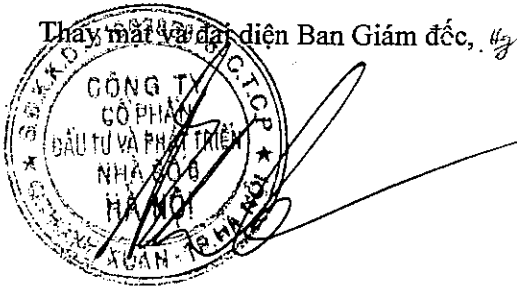
Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc, *Ng*



**Bê Ngọc Long**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2020*

Số: 302/2020/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 24 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

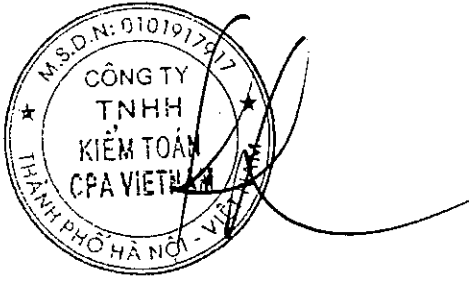
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm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

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

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

**Ý kiến Kiểm toán viên**

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



**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 24 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**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>228.020.998.188</b>	<b>324.115.550.707</b>
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>8.273.129.922</b>	<b>26.998.677.512</b>
1. Tiền	111		8.273.129.922	26.998.677.512
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>151.583.137.361</b>	<b>152.827.677.764</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	63.912.826.256	59.140.990.559
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	31.913.475.363	32.276.569.277
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	37.687.139.954	40.787.139.954
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	36.923.579.217	39.476.861.403
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(18.853.883.429)	(18.853.883.429)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>65.530.143.199</b>	<b>138.631.885.840</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	65.530.143.199	138.631.885.840
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.634.587.706</b>	<b>5.657.309.591</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	2.634.587.706	5.657.309.591
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>338.498.862.170</b>	<b>366.668.744.198</b>
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.212.985.787</b>	<b>8.419.816.586</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	6.212.985.787	8.419.816.586
- Nguyên giá	222		31.027.317.884	31.027.317.884
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.814.332.097)	(22.607.501.298)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>1.622.567.454</b>	<b>1.622.567.454</b>
1. Nguyên giá	231		1.943.856.654	1.943.856.654
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(321.289.200)	(321.289.200)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>200.149.385.329</b>	<b>254.204.575.232</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	200.149.385.329	254.204.575.232
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>130.513.923.600</b>	<b>102.421.784.926</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		90.249.223.600	7.199.223.600
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)	(1.800.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>				
(270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>566.519.860.358</b>	<b>690.784.294.905</b>

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

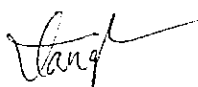
	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>390.882.606.350</b>	<b>505.079.848.252</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>201.422.986.887</b>	<b>215.131.434.161</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	51.809.210.608	45.341.205.370
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	2.428.437.853	5.607.682.690
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	3.526.987.278	6.783.402.413
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		216.162.000	1.311.380.225
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	54.093.423.083	62.188.972.323
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	88.050.745.000	91.826.745.000
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.298.021.065	2.072.046.140
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>189.459.619.463</b>	<b>289.948.414.091</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	64.462.481.598	196.275.325.635
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	117.229.088.456	91.209.088.456
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1.360.000.000	2.464.000.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		6.408.049.409	-
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>175.637.254.008</b>	<b>185.704.446.653</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>175.637.254.008</b>	<b>185.704.446.653</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		15.729.339.648	14.939.039.740
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.181.462.155	23.981.002.909
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.701.002.909	8.455.516.630
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.480.459.246	15.525.486.279
5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		1.423.176.288	1.481.128.087
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>566.519.860.358</b>	<b>690.784.294.905</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

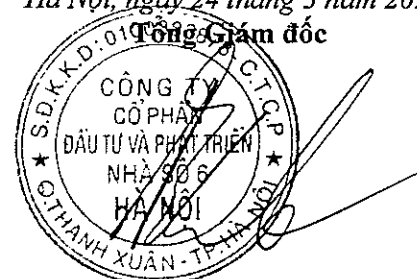
Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bê Ngọc Long



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 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	5.19	240.646.645.610	270.593.540.435
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		240.646.645.610	270.593.540.435
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	206.199.146.274	251.007.433.766
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		34.447.499.336	19.586.106.669
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	268.205.383	26.999.447.314
7. Chi phí tài chính	22	5.22	7.033.992.310	6.441.228.476
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.033.992.310	6.441.228.476
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	11.948.825.962	20.849.708.653
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		15.732.886.447	19.294.616.854
11. Thu nhập khác	31	5.24	4.945.535.061	6.873.081.064
12. Chi phí khác	32	5.24	8.514.039.285	6.517.699.267
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(3.568.504.224)	355.381.797
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		12.164.382.223	19.649.998.651
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	4.261.383.144	5.937.762.022
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		7.902.999.079	13.712.236.629

Người lập



Bùi Thu Hằng

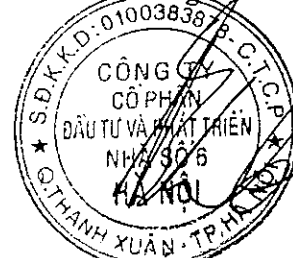
Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2020

Tổng Giám đốc



Bê Ngọc Long

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.164.382.223	19.649.998.651
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		2.206.830.799	2.628.484.174
- Các khoản dự phòng	03		-	9.039.425.439
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(268.205.383)	(27.123.674.587)
- Chi phí lãi vay	06		7.033.992.310	6.441.228.476
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		21.136.999.949	10.635.462.153
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(74.876.386)	41.633.819.825
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		73.101.742.641	105.991.711.490
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(60.933.180.272)	(102.909.423.493)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.033.992.310)	(6.441.228.476)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(500.000.000)	(14.837.202.010)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(774.025.075)	(738.217.553)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		24.922.668.547	33.334.921.936
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(95.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	219.227.273
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(28.092.138.674)	(6.400.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.342.138.674	7.342.138.674
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		268.205.383	11.341.585.988
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(23.481.794.617)	12.407.951.935
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		70.800.000.000	138.748.932.362
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(75.680.000.000)	(125.130.520.660)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.286.421.520)	(40.946.752.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20.166.421.520)	(27.328.340.298)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(18.725.547.590)	18.414.533.573
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26.998.677.512	8.584.143.939
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	8.273.129.922	26.998.677.512

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 24 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.

Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HaNoi Housing Development And Investment Joint Stock Company No 6.

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

Tổng số lao động bình quân năm 2019 là: 65 người.

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

Ngành nghề kinh doanh của công ty

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

Hoạt động của Công ty trong năm: 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

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

Mẫu B 09-DN

**1.3. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên công ty, đơn vị	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu vốn kết %	Tỷ lệ quyền kiểm soát %
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Thương mại và kinh doanh Bất động sản	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 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 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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

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

##### Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển

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

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

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

###### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

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

###### Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất 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 doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

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

Mẫu B 09-DN

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc 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 và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

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

**a. Nguyên tắc kế toán**

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**b. Phương pháp khấu hao**

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

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

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

Mẫu B 09-DN

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

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

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

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

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

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

Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước. Toàn bộ chi phí của Dự án này được tập hợp và hạch toán vào tài khoản "Chi phí xây dựng dở dang" và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty. Đến thời điểm 31/12/2019 số dư chi phí của dự án là 1.438.848.234 đồng.

**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.

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

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

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

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

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

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

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

Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước. Toàn bộ chi phí và nguồn hình thành của Dự án này được Công ty tập hợp và hạch toán vào tài khoản "Chi phí xây dựng dở dang", "Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản" và đang được trình bày trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty. Đến thời điểm 31/12/2019 số dư chi phí của dự án là 1.438.848.234 đồng.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

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

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

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



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

Mẫu B 09-DN

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

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

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

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

**Doanh thu Hợp đồng xây dựng:**

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

Trường hợp Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại, 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; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

#### Ước tính kế toán

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

#### Các bên liên quan

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

#### Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng năm 2019 Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, không có bộ phận hoạt động kinh doanh khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận.

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

Mẫu B 09-DN

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	915.925.239	755.704.478
Tiền gửi ngân hàng	7.357.204.683	26.242.973.034
<b>Tổng</b>	<b>8.273.129.922</b>	<b>26.998.677.512</b>

**5.2 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	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	5.020.637.875	5.020.637.875
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	-
Các đối tượng khác	27.681.190.039	28.671.182.716
<b>Tổng</b>	<b>63.912.826.256</b>	<b>59.140.990.559</b>

**5.3 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	8.969.554.775
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	5.822.521.188	6.185.615.102
<b>Tổng</b>	<b>31.913.475.363</b>	<b>32.276.569.277</b>

**5.4 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 (1)	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>

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

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

Mẫu B 09-DN

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

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	1.251.786.725	-	4.887.267.567	-
Tạm ứng	9.167.526.851	-	7.466.904.272	-
Phải thu khác	26.504.265.641	(11.132.788.516)	27.122.689.564	(11.132.788.516)
<i>Cổ tức phải thu</i>	-	-	4.687.310.701	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Land 6	8.514.288.516	(8.514.288.516)	8.514.288.516	(8.514.288.516)
Công ty Cổ phần Đầu tư và PT Nhà số 6 Hạ Long	8.000.000.000	-	7.200.000.000	-
Các đối tượng khác	9.989.977.125	(2.618.500.000)	6.721.090.347	(2.618.500.000)
<b>Tổng</b>	<b>36.923.579.217</b>	<b>(11.132.788.516)</b>	<b>39.476.861.403</b>	<b>(11.132.788.516)</b>

**5.6 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>				<b>Quá hạn trên 03 năm</b>
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>

**5.7 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	65.405.330.625	-	138.507.073.266	-
<b>Tổng</b>	<b>65.530.143.199</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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

**5.8 Tài sản cố định hữu hình**

Mẫu B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2019	20.918.224.097	9.752.260.453	356.833.334	31.027.317.884
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	20.918.224.097	9.752.260.453	356.833.334	31.027.317.884
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2019	17.937.398.136	4.313.269.828	356.833.334	22.607.501.298
Tăng trong năm	1.227.022.315	979.808.484	-	2.206.830.799
Khấu hao trong năm	1.227.022.315	979.808.484	-	2.206.830.799
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	19.164.420.451	5.293.078.312	356.833.334	24.814.332.097
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2019	2.980.825.961	5.438.990.625	-	8.419.816.586
Tại 31/12/2019	1.753.803.646	4.459.182.141	-	6.212.985.787

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng đến 31/12/2019: 13.251.589.813 đồng.

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

Mẫu B 09-DN

**5.9 Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	31/12/2019	Tăng	Giảm	01/01/2019
	VND	trong năm (VND)	trong năm (VND)	VND
<b>a. Bất động sản đầu tư chờ bán</b>				
Nguyên giá	1.943.856.654	-	-	1.943.856.654
- Nhà	1.943.856.654	-	-	1.943.856.654
Giá trị hao mòn lũy kế	321.289.200	-	-	321.289.200
- Nhà	321.289.200	-	-	321.289.200
Giá trị còn lại	1.622.567.454	-	-	1.622.567.454
- Nhà	1.622.567.454	-	-	1.622.567.454

**5.10 Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa-Nhân Chính	1.438.848.234	2.359.677.777
Dự án kinh doanh của Công ty	198.710.537.095	251.844.897.455
<i>Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính</i>	<i>196.625.197.404</i>	<i>249.772.157.764</i>
<i>Dự án 102 Nguyễn Khuyến</i>	<i>202.471.365</i>	<i>202.471.365</i>
<i>Dự án C2 khu Trung Hòa - Nhân Chính</i>	<i>1.641.419.957</i>	<i>1.628.819.957</i>
<i>Dự án 76 Nguyễn Chí Thanh</i>	<i>222.670.122</i>	<i>222.670.122</i>
<i>Dự án Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Đà Lạt</i>	<i>3.075.618</i>	<i>3.075.618</i>
<i>Dự án tuyến Đường ven biển hình thức BT tại Phú Yên</i>	<i>702.000</i>	<i>702.000</i>
<i>Dự án ĐTXD hạ tầng KT khu biệt thự số 1 Cái Dầm</i>	<i>15.000.629</i>	<i>15.000.629</i>
<b>Tổng</b>	<b>200.149.385.329</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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Mẫu B 09-DN

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

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	90.249.223.600	-	-	7.199.223.600
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	6.000.000.000	-	-	6.400.000.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long (3)	83.450.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp Hà Nội Xanh	300.000.000	-	-	300.000.000
Công ty CP Tháp Hoa Kim Cương (1)	499.223.600	-	-	499.223.600
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	7.400.000.000	-	(1.800.000.000)	62.357.861.326
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 (4)	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 Hạ Long (3)	-	-	-	50.000.000.000
Công ty CP xây lắp cơ điện HANDICO 6	600.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	34.664.700.000	-	-	34.664.700.000
Công ty TNHH Viễn Tin HN (2)	34.664.700.000	-	-	34.664.700.000
<b>Tổng</b>	<b>132.313.923.600</b>	<b>(*)</b>	<b>(1.800.000.000)</b>	<b>104.221.784.926</b>
				<b>(*) (1.800.000.000)</b>

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

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

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

Mẫu B 09-DN

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

##### Trong đó:

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

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

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

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

(3) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị ngày 19 tháng 6 năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hà Nội đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long để thực hiện dự án Tổ hợp chung cư thương mại và biệt thự liền kề Hạ Long trên khu đất 15.207 m<sup>2</sup>, tại KS-E1, khu đô thị mới Vùng Đông, phường Yết kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, với tỷ lệ Công ty CP đầu tư phát triển nhà số 6 Hà Nội 70% vốn và trở thành công ty Mẹ.

(4) Đầu tư theo Hợp đồng Liên Danh số 01 ngày 02/5/2017 gồm:

Công ty CP Đầu tư PT Nhà số 6 Hà Nội cam kết góp : 29% trong tổng vốn đầu tư của bên liên danh

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

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

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

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

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



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

Mẫu B 09-DN

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.727.000.000	3.727.000.000	3.727.000.000	3.727.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng và TM Phú Thái	2.804.278.204	2.804.278.204	3.404.278.204	3.404.278.204
Công ty CP Xây lắp cơ điện HANDICO 6	4.551.949.032	4.551.949.032	-	-
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	33.466.554.372	33.466.554.372	30.950.498.166	30.950.498.166
<b>Tổng</b>	<b>51.809.210.608</b>	<b>51.809.210.608</b>	<b>45.341.205.370</b>	<b>45.341.205.370</b>

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

	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 đầu tư và lắp máy xây dựng HN	448.182.000	-
Công ty CP tư vấn XD và TM Trung Việt	1.300.000.000	-
Các đối tượng khác	680.255.853	756.151.853
<b>Tổng</b>	<b>2.428.437.853</b>	<b>5.607.682.690</b>

**5.14 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>6.783.402.413</b>	<b>12.429.678.025</b>	<b>15.686.093.160</b>
Thuế giá trị gia tăng	5.359.121.793	3.770.229.475	6.424.272.355	2.705.078.913
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	500.000.000	500.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.424.280.620	760.531.510	1.362.903.765	821.908.365
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	824.686.235	824.686.235	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.574.230.805	6.574.230.805	-
	<b>Số phải thu 01/01/2019</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã nộp trong năm</b>	<b>Số còn phải thu 31/12/2019</b>
<b>Phải thu</b>	<b>5.657.309.591</b>	<b>3.761.383.144</b>	<b>738.661.259</b>	<b>2.634.587.706</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.657.309.591	3.761.383.144	-	1.895.926.447
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	738.661.259	738.661.259

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.15 Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>54.093.423.083</b>	<b>62.188.972.323</b>
Kinh phí công đoàn	523.688.905	527.408.329
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.526.972.480	5.533.394.000
Phải trả, phải nộp khác	46.042.761.698	56.128.169.994
<i>BQT nhà chung cư Diamond Flower Phường Nhân Chính</i>	<i>10.390.930.973</i>	-
<i>Phải trả các Xi nghiệp, đội xây lắp</i>	-	<i>9.176.599.069</i>
<i>Công ty TNHH sản xuất và thương mại Tân Á</i>	<i>3.496.800.560</i>	<i>3.496.800.560</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>32.155.030.165</i>	<i>43.454.770.365</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>117.229.088.456</b>	<b>91.209.088.456</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 vóp kinh doanh từ Công ty CPTM Đầu tư DTT VN	9.200.000.000	4.000.000.000
Nhận vốn vóp kinh doanh từ cá nhân DAHTKT khu biệt thự số 1 Cái Dăm	550.000.000	550.000.000
<b>Tổng</b>	<b>171.322.511.539</b>	<b>153.398.060.779</b>

5.16 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>64.462.481.598</b>	<b>196.275.325.635</b>
Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	64.462.481.598	196.275.325.635
<b>Tổng</b>	<b>64.462.481.598</b>	<b>196.275.325.635</b>

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

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

Mẫu B 09-DN

**5.17 Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn**

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Châu Á (2)	88.050.745.000	88.050.745.000	70.800.000.000	74.576.000.000	91.826.745.000	91.826.745.000	
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Long (1)	31.200.000.000	31.200.000.000	31.600.000.000	400.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	
Công ty CP dịch vụ Thương mại và sản Bất Động sản Handico 6 (3)	10.100.000.000	10.100.000.000	1.500.000.000	4.400.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	
Vay cá nhân (5)	46.750.745.000	46.750.745.000	37.700.000.000	68.476.000.000	77.526.745.000	77.526.745.000	
<b>Vay dài hạn</b>							
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Cầu Giấy (4)	1.360.000.000	1.360.000.000	-	1.104.000.000	2.464.000.000	2.464.000.000	
<b>Tổng</b>	<b>89.410.745.000</b>	<b>89.410.745.000</b>	<b>70.800.000.000</b>	<b>75.680.000.000</b>	<b>94.290.745.000</b>	<b>94.290.745.000</b>	

- (1) Hợp đồng kinh tế v/v vay và cho tiền ngày 12/4/2019 giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Long và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội. Số tiền vay 20.000.000.000 đồng. Kỳ hạn vay 12 tháng từ ngày 12/04/2019 đến 12/04/2020. Lãi suất 10%/năm
- (2) Hợp đồng nguyên tắc vay ngày 15/01/2012, giữa Công ty Cổ phần công nghiệp Châu Á và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, Nội dung Vay bổ sung vốn lưu động, lãi suất theo từng thời điểm hai bên thỏa thuận, khi đến hạn trả hai bên tiếp tục gia hạn, thời gian gia hạn hiện tại đến hết ngày 31/12/2018.
- (3) Hợp đồng vay tiền ngày 09/08/2018 giữa Cty CP dịch vụ TM và Sản BDS Handico 6 và CTCP Đầu tư và PT nhà số 6 Hà Nội. Số tiền vay 10.000.000.000. Thời hạn 12 tháng từ 09/08/2018 - 08/08/2019. Lãi suất 6,6%/năm
- (4) Hợp đồng tín dụng số 52/2016/HHTD ngày 22/3/2016, nội dung vay mua ô tô, thời gian vay 60 tháng, lãi suất theo quy định của Ngân hàng theo từng lần giải ngân.
- (5) Vay cá nhân là các hợp đồng vay và cho tiền trong Công ty theo lãi suất thỏa thuận từng thời kỳ.

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

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

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

Mẫu B 09-DN

**5.18 Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2018</b>	144.000.000.000	1.303.275.917	13.840.476.055	32.032.931.262	252.827.514.532	444.004.197.766
Tăng trong năm	-	-	1.098.563.685	15.525.486.279	26.672.909.068	43.296.959.032
Lãi	-	-	-	13.712.236.629	-	13.712.236.629
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.098.563.685	-	-	1.098.563.685
Tăng khác	-	-	-	1.813.249.650	26.672.909.068	28.486.158.718
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	23.577.414.632	278.019.295.513	301.596.710.145
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	1.977.414.632	-	1.977.414.632
Chia cổ tức	-	-	-	21.600.000.000	-	21.600.000.000
Giảm khác	-	-	-	-	278.019.295.513	278.019.295.513
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	144.000.000.000	1.303.275.917	14.939.039.740	23.981.002.909	1.481.128.087	185.704.446.653
<b>Số dư tại 01/01/2019</b>	144.000.000.000	1.303.275.917	14.939.039.740	23.981.002.909	1.481.128.087	185.704.446.653
Tăng trong năm	-	-	790.299.908	7.902.999.079	-	8.693.298.987
Phân phối lợi nhuận	-	-	790.299.908	-	-	790.299.908
Lãi	-	-	-	7.902.999.079	-	7.902.999.079
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	18.702.539.833	57.951.799	18.760.491.632
Chia cổ tức	-	-	-	17.280.000.000	-	17.280.000.000
Trích quỹ đầu tư Phát triển	-	-	-	790.299.908	-	790.299.908
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	632.239.925	-	632.239.925
Giảm khác	-	-	-	-	57.951.799	57.951.799
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	144.000.000.000	1.303.275.917	15.729.339.648	13.181.462.155	1.423.176.288	175.637.254.008

Đơn vị tính: VND

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

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

Mẫu B 09-DN

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 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 VND	Năm 2018 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>21.600.000.000</b>
Quỹ đầu tư phát triển	790.299.908	4.614.426.431
Quỹ khen thưởng phúc lợi	632.239.925	3.691.541.144

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.400.000	14.400.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.400.000	14.400.000
Cổ phiếu phổ thông	14.400.000	14.400.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.400.000	14.400.000
Cổ phiếu phổ thông	14.400.000	14.400.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu xây lắp	44.776.165.234	70.411.931.588
Doanh thu kinh doanh và cho thuê Bất động sản	157.830.776.356	189.715.739.373
Doanh thu khác	38.039.704.020	10.465.869.474
<b>Tổng</b>	<b>240.646.645.610</b>	<b>270.593.540.435</b>

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

Mẫu B 09-DN

**5.20 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn xây lắp	48.563.948.354	72.011.777.241
Giá vốn kinh doanh và cho thuê Bất động sản	126.873.892.867	167.618.933.614
Giá vốn khác	30.761.305.053	11.376.722.911
<b>Tổng</b>	<b>206.199.146.274</b>	<b>251.007.433.766</b>

**5.21 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	268.205.383	3.743.912.269
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	7.597.673.719
Lãi bán các khoản đầu tư	-	15.657.861.326
<b>Tổng</b>	<b>268.205.383</b>	<b>26.999.447.314</b>

**5.22 Chi phí tài chính**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	7.033.992.310	6.441.228.476
<b>Tổng</b>	<b>7.033.992.310</b>	<b>6.441.228.476</b>

**5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.657.420.541	7.392.567.400
Chi phí vật liệu quản lý	215.303.377	177.717.046
Chi phí đồ dùng văn phòng	42.631.818	50.359.082
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.427.022.319	1.729.300.696
Thuế phí và lệ phí	102.582.748	59.161.687
Chi phí dự phòng	-	9.039.425.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	231.984.238	157.535.933
Chi phí bằng tiền khác	3.271.880.921	2.243.641.370
<b>Tổng</b>	<b>11.948.825.962</b>	<b>20.849.708.653</b>

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

Mẫu B 09-DN

**5.24 Thu nhập/chi phí khác**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý tài sản	-	124.227.273
Cho thuê quầy hàng, máy móc	1.210.000.000	1.204.670.499
Thu phạt hợp đồng kinh tế	1.908.114.000	-
Thu lãi chậm trả	-	280.152.501
Xử lý công nợ không phải trả theo Nghị quyết HĐQT	-	4.853.485.918
Thu nhập khác	1.827.421.061	410.544.873
<b>Tổng</b>	<b>4.945.535.061</b>	<b>6.873.081.064</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	1.163.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>8.514.039.285</b>	<b>6.517.699.267</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(3.568.504.224)</b>	<b>355.381.797</b>

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>12.164.382.223</b>	<b>19.649.998.651</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế</i>	<i>9.142.533.497</i>	<i>25.012.287.456</i>
Phạt chậm nộp thuế	6.571.230.805	5.549.237.390
Chi phí không hợp lý	1.791.494.212	2.198.735.471
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	779.808.480	779.808.480
Xử lý công nợ khó thu	-	69.278.399
Chi phí Dự phòng không đủ hồ sơ,	-	16.415.227.716
<i>Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế</i>	<i>-</i>	<i>14.973.475.996</i>
<i>Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi năm trước đã loại trừ khỏi chi phí tính thuế</i>	<i>-</i>	<i>7.375.802.277</i>
Cổ tức được nhận trong năm	-	7.597.673.719
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>21.306.915.720</b>	<b>29.688.810.111</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.261.383.144	5.937.762.022
<b>Tổng</b>	<b>4.261.383.144</b>	<b>5.937.762.022</b>

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

Mẫu B 09-DN

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.937.088.233	3.942.981.349
Chi phí nhân công	13.974.869.139	14.250.769.364
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.427.022.319	2.628.484.174
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.727.132.141	8.909.840.477
Chi phí khác bằng tiền	3.926.548.725	3.522.705.296
<b>Tổng</b>	<b>35.992.660.557</b>	<b>33.254.780.660</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

		Năm 2019 VND	Năm 2018 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 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải thu</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	Công ty con	Phải thu khách hàng, phải thu khác	-	603.885.882
Công ty Cổ phần Tân Phú Long	Công ty Liên doanh, liên kết	Cho vay, phải thu khách hàng, thu khác	318.338.033	38.991.068.422
Công ty CP Bất Động sản Land6	Công ty Liên doanh, liên kết	Trả trước cho người bán, cho vay, phải thu khác	41.227.834.538	42.623.489.081
<b>Phải trả</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	Công ty con	Phải trả người bán, phải trả khác	3.381.041.868	540.847.320
Công ty Thương mại và Xây lắp Handico6	Công ty liên kết	Phải trả người bán	1.118.496.043	1.118.496.043
Công ty Cổ phần XL cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Phải trả người bán	4.551.949.032	-



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

Mẫu B 09-DN

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

**Giao dịch các bên liên quan khác**

Giao dịch với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động	Công ty con	Bán hàng	11.973.644.254	11.900.154.803
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động	Công ty con	Mua hàng	959.836.728	675.534.413

**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 trình bày lại VND	31/12/2018 đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	59.140.990.559	58.339.153.711	801.836.848
Hàng tồn kho	138.631.885.840	140.066.181.619	(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>
<b>Nguồn vốn</b>			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.607.682.690	10.261.280.187	(4.653.597.497)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.783.402.413	8.365.019.037	(1.581.616.624)
Chi phí phải trả	1.311.380.225	1.235.290.300	76.089.925
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.981.002.909	19.441.153.475	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 trình bày lại VND	Năm 2018 đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	270.593.540.435	265.910.426.453	4.683.113.982
Giá vốn hàng bán	251.007.433.766	249.497.048.062	1.510.385.704
Thu nhập khác	6.873.081.064	6.553.254.788	319.826.276
Lợi nhuận trước thuế	19.649.998.651	16.157.444.097	3.492.554.554
Thuế TNDN	5.937.762.022	5.171.807.252	765.954.770

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

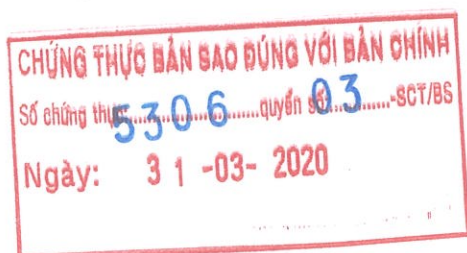
Tổng Giám đốc



Bùi Thị Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bê Ngọc Long



*Handwritten signature: Thanh Nhã*  
**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
**Lê Thị Thanh Nhã**