COMPANY LIMITED®
VAE
Since 2001

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN BKR INTERNATIONAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Trụ sở chính: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà
Số 165, đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội
ĐT: 04. 6267 0491/492/493 Fax: 04. 6267 0494
Website: www.vae.com.vn

Chi nhánh: Số 15/4 Nguyễn Huy Tưởng
Phường 6, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
ĐT: 08. 6294 1117 / 6252 1818 - Fax: 08. 6294 1119

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22 (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị	*Chức vụ*
Ông Trần Quốc Việt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Anh Linh	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Phương Hà	Ủy viên

Ban Giám đốc	*Chức vụ*
Ông Trần Quốc Việt	Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Linh	Phó Giám đốc
Ông Đặng Thiên Hùng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Khắc	Phó Giám đốc

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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22

M.S.D.N: 0100106955 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22
Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Trần Quốc Việt
Giám đốc
Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2017

Số: 229 -17/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22 (sau đây gọi tắt là "Công ty") *được lập ngày 15/03/2017, từ trang 06 đến trang 30* bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã thuyết minh tại mục 6 phần V Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu đã tồn đọng lâu ngày để xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi, đồng thời các khoản công nợ phải thu này chưa được công ty đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2016. Chúng tôi không thu thập được các bằng chứng kiểm toán đầy đủ và thích hợp liên quan đến vấn đề trên, nên chúng tôi không đánh gía được ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính của Công ty.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Phạm Hùng Sơn
Phó Tổng giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2013-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Ngô Bá Duy
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2013-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**281.786.503.155**	**211.056.504.884**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**28.466.258.166**	**4.103.188.638**
1. Tiền	111		28.466.258.166	4.103.188.638
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.900.000.000**	**-**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	1.900.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**105.531.709.303**	**116.859.402.380**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	27.601.805.052	42.926.084.709
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	11.467.722.525	2.780.081.754
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	66.462.181.726	71.153.235.917
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**145.848.232.439**	**87.952.870.609**
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	145.848.232.439	87.952.870.609
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**40.303.247**	**2.141.043.257**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	40.303.247	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.141.043.257
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**24.369.347.300**	**24.913.144.360**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**21.863.523.801**	**24.330.539.156**
1. TSCĐ hữu hình	221	V.8.	16.285.137.992	18.621.808.471
- Nguyên giá	*222*		*26.561.158.807*	*31.463.456.444*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(10.276.020.815)*	*(12.841.647.973)*
3. TSCĐ vô hình	227	V.9.	5.578.385.809	5.708.730.685
- Nguyên giá	*228*		*6.978.105.880*	*6.978.105.880*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.399.720.071)*	*(1.269.375.195)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**-**
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**-**	**-**
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.505.823.499**	**582.605.204**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	2.505.823.499	582.605.204
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**306.155.850.455**	**235.969.649.244**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2016	01/01/2016
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**212.592.962.231**	**142.719.257.512**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**141.623.037.677**	**140.112.069.677**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	21.431.979.934	36.787.031.702
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	22.178.085.204	10.310.938.697
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.13.	1.651.996.015	457.660.676
4. Phải trả người lao động	314		3.449.360.000	464.750.000
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14.	115.256.095	118.580.891
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	26.507.867.911	31.882.691.224
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.	65.705.778.751	59.028.961.295
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		582.713.767	1.061.455.192
II. Nợ dài hạn	**330**		**70.969.924.554**	**2.607.187.835**
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14.	70.969.924.554	2.607.187.835
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**93.562.888.224**	**93.250.391.732**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.17.**	**93.561.465.839**	**93.248.969.347**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		39.044.900.000	39.044.900.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*39.044.900.000*	*39.044.900.000*
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		34.329.347.569	34.329.347.569
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.110.479.403	19.025.563.584
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.076.738.867	849.158.194
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		-	*17.665.467*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*1.076.738.867*	*831.492.727*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**1.422.385**	**1.422.385**
1. Nguồn kinh phí	432	V.18.	1.422.385	1.422.385
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**306.155.850.455**	**235.969.649.244**

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thu Hường	Nguyễn Thị Phương Hà	Trần Quốc Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22 — M.S.D.N: 0100106955 — C.T.C.P — Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1.**	**84.799.955.038**	**77.488.606.026**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về hoạt động kinh doanh (10 = 01 - 02)	**10**		**84.799.955.038**	**77.488.606.026**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	77.025.252.614	72.749.391.926
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**7.774.702.424**	**4.739.214.100**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	81.013.904	389.843.158
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	2.211.799.038	1.428.384.234
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*2.211.799.038*	*1.428.046.633*
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	4.405.453.256	2.483.881.753
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**1.238.464.034**	**1.216.791.271**
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	463.482.190	5.000.000
12. Chi phí khác	32	VI.6.	225.714.889	5.277.377
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**237.767.301**	**(277.377)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**1.476.231.335**	**1.216.513.894**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	399.492.468	385.021.167
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**1.076.738.867**	**831.492.727**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10.**	**275,77**	**212,96**

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thu Hường	Nguyễn Thị Phương Hà	Trần Quốc Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22 - M.S.D.N: 0100106955 - C.T.C.P - Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
I	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ & doanh thu khác	01		189.866.949.828	87.639.447.055
2	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá & dịch vụ	02		(129.737.688.973)	(86.277.448.072)
3	Tiền chi trả cho người lao động	03		(30.075.064.212)	(20.388.720.004)
4	Tiền chi trả lãi vay	04		(2.211.799.038)	(1.690.212.677)
5	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(713.404.271)	(474.068.828)
6	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		29.182.889.499	4.709.956.432
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(36.495.014.475)	(24.338.471.431)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***19.816.868.358***	***(40.819.517.525)***
II	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ & các TS dài hạn khác	21		(564.000.000)	-
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ& các TS dài hạn khác	22		251.869.810	-
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		81.513.904	389.843.158
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(2.130.616.286)***	***389.843.158***
III	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
3	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33		71.222.866.007	59.628.199.578
4	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(64.546.048.551)	(22.070.484.240)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***6.676.817.456***	***37.557.715.338***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**24.363.069.528**	**(2.871.959.029)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4.103.188.638**	**6.975.485.268**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngo:	61		-	(337.601)
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**V.01**	**28.466.258.166**	**4.103.188.638**

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thu Hường	Nguyễn Thị Phương Hà	Trần Quốc Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22 — M.S.D.N: 0100106955 — C.T.C.P — Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 30 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22 (sau đây gọi tắt là "Công ty") tên giao dịch quốc tế là HANOI HOUSING DEVELOPMENT AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY 22, tên viết tắt là HANDICO 22, tiền thân là Công ty Đầu tư xây lắp thương mại Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội. Sau đó chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 22 theo Quyết định số 4568/QĐ-UB ngày 6 tháng 7 năm 2005 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009195 ngày 13/09/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 03 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ ba ngày 31/5/2011 thì vốn Điều lệ của Công ty là: **39.044.900.000 VND** *(Ba mươi chín tỷ, không trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm ngàn đồng);*

2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư và kinh doanh nhà.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.
- Thi công làm mới các công trình trồng cây xanh, công viên, vườn hoa, chiếu sáng;
- Xuất nhập khẩu hoa, cây cảnh, cây bóng mát, vật liệu trang thiết bị làm vườn, vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, xây dựng cải tạo, nâng cấp, sửa chữa các công trình công viên, vườn hoa;
- Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Xây dựng, quản lý, kinh doanh khu vui chơi giải trí, công viên cây xanh;
- Quản lý kinh doanh chợ và siêu thị; Quản lý vận hành khu đô thị và khu chung cư;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng và đường bộ;
- Kinh doanh các dịch vụ nhà hàng ăn uống, khách sạn, du lịch, lữ hành, vận chuyển hành khách và vận tải (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Xuất nhập khẩu vật liệu, máy móc, trang thiết bị; Kinh doanh thương mại và vật liệu xây dựng;
- Tư vấn thiết kế các công trình cầu, đường bộ; Tư vấn thiết kế các công trình thuỷ nông;
- Tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, nông nghiệp (kho, lán, trại, trạm);
- Khảo sát xây dựng, tư vấn lập dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35kv;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thuỷ lợi, giao thông, cầu đường, công trình kỹ thuật hạ tầng.

Trụ sở Công ty tại: Số 13 Ngõ Yên Thế - Phường Văn Miếu - Đống Đa - Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, cung cấp dịch vụ thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong khoảng thời gian không quá 12 tháng

Đối với hoạt động xây lắp thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

2. 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 đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Do đặc thù của Công ty có thi công các công trình thuộc Nguồn vốn Ngân sách Nhà nước, Chủ đầu tư sẽ thanh toán giá trị xây lắp sau khi có quyết toán được phê duyệt, do vậy tại thời điểm 31/12/2016 Công ty chưa trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình và khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	*Thời gian khấu hao <năm>*
- Nhà cửa vật kiến trúc	40 - 50
- Phương tiện vận tải	8
- Máy móc thiết bị	6 - 12
- Thiết bị dụng cụ quản lý	3

4.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất, lợi thế vị trí địa lý và lợi thế kinh doanh do xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. Giá trị lợi thế vị trí địa lý được xác định trên cơ sở diện tích sàn xây dựng của tài sản cố định (nhà cửa, vật kiến trúc) của Công ty. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	*Thời gian khấu hao <năm>*
- Lợi thế kinh doanh	20
- Lợi thế vị trí địa lý	20

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không thực hiện trích khấu hao theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm 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 như: giá trị Coppha, Chi phí quản lý của Xí nghiệp (đội) xây lắp chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

7. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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 và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

10. Nguyên tắc ghi nhận Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng và khoản thu tiền theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Dự án Ba Hàng B.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và 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.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê nhà, cho thuê máy móc và doanh thu từ bán hàng hóa bất động sản.

- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ

kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

- Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập 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 lập 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 bán hàng hóa bất động sản 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;
  (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

- Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng và doanh thu từ lãi hỗ trợ vốn.

  + Doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

  + Doanh thu từ lãi hỗ trợ vốn được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế quy định trên hợp đồng, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

  Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận trên cơ sở chi phí thực tế phát sinh theo từng công trình phù hợp với giá trị thực tế khối lượng công việc hoàn thành được chủ đầu tư nghiệm thu và chấp nhận thanh toán.

Đối với các công trình bị cắt giảm doanh thu theo giá trị khối lượng quyết toán công trình hoàn thành thì giá vốn được điều chỉnh giảm đúng bằng giá trị các khoản doanh thu nêu trên phù hợp với Quy chế giao khoán nội bộ mà Công ty ban hành. Theo đó tương ứng với giá trị giá vốn ghi giảm là nghĩa vụ nợ phải trả của các xí nghiệp, đội xây lắp có các công trình bị ghi cắt giảm doanh thu nêu trên với Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Giá vốn cho thuê nhà, cho thuê máy móc được ghi nhận trên cơ sở chi phí thực tế phát sinh (bao gồm chi phí khấu hao, chi phí nhân công, chi phí khác liên quan) phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ đã bù trừ các khoản lãi cho các tổ đội vay vốn thi công công trình.
Chi phí tài chính trong kỳ bao gồm chi phí lãi vay ngân hàng.

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

15.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của Luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 5% với hóa đơn tiền điện, nước thu hộ các đơn vị thuê văn phòng và 10% với các hoạt động còn lại.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp:

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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:

Ngoài ra, các loại thuế, phí khác Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt tại quỹ	***7.964.472.753***	***1.769.515.413***
Tiền gửi ngân hàng	***20.501.785.413***	***2.333.673.225***
VND	20.501.785.413	2.332.350.920
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	*12.729.176.416*	*2.207.320.051*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tuyên Quang	-	*5.678.823*
Ngân hàng NN và PT nông thôn Việt Nam - CN Nam Hà Nội	-	*3.268.673*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hà Nội	-	*601.298*
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh	*7.772.608.997*	*103.767.543*
Ngân hàng NN và PT nông thôn Việt Nam - CN Nam Hà Nội - PGD 1	-	*11.714.532*
USD	-	1.322.305
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	-	*1.322.305*
Cộng	**28.466.258.166**	**4.103.188.638**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	1.900.000.000	1.900.000.000	-	-
Cộng	**1.900.000.000**	**1.900.000.000**	-	-

3. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng phát triển đô thị Hà Nội	2.394.503.248	-	3.752.919.339	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera	4.920.614.200	-	-	-
Công ty CP Licogi 13	1.895.112.080	-	2.395.112.080	-
Ban quản lý DA quận Hoàn Kiếm	-	-	6.793.521.000	-
Viễn thông Sơn La	2.110.911.284	-	2.550.659.128	-
Công ty CP Kinh Tây	-	-	3.543.567.250	-
Các đối tượng khác	16.280.664.240	-	23.890.305.912	-
Cộng	**27.601.805.052**	-	**42.926.084.709**	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Tư vấn đầu tư kiến trúc xây dựng và Thương mại	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty CP Thiết kế và Đầu tư xây dựng A.D.C.I	927.548.000	927.548.000
Công ty CP Đầu tư TXT	-	220.598.000
Công ty CP Đồng Tháp	8.315.447.225	-
Các đối tượng khác	624.727.300	31.935.754
Cộng	**11.467.722.525**	**2.780.081.754**

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Ngắn hạn				
Các khoản phải thu khác	46.604.019.407	-	51.482.092.752	-
Công ty CP Chế biến sản phẩm chăn nuôi Hà Nội	*9.807.832.000*	-	*9.807.832.000*	-
Công ty CP Đồng Tháp	*7.901.291.952*	-	*9.121.291.952*	-
Xí nghiệp Xây lắp số 1 cũ	*5.897.910.812*	-	*5.897.910.812*	-
Nguyễn Hữu Thế	*5.603.157.813*	-	*5.603.157.813*	-
Phạm Phú Quảng	*6.200.285.529*	-	*6.200.285.529*	-
Công ty CP Thương mại xây dựng 379	*600.000.000*	-	*2.740.000.000*	-
Các đối tượng khác	*10.593.541.301*	-	*12.111.614.646*	-
Tạm ứng	19.841.063.542	-	19.671.143.165	-
Ông Minh Anh - Xí nghiệp Xây lắp số 8	*6.457.970.485*	-	*6.873.340.955*	-
Ông Ngọc - Đội Xây lắp số 2	*2.312.421.671*	-	*2.330.148.671*	-
Ông Vân - Đội Xây lắp số 9	*3.575.282.544*	-	*3.753.880.345*	-
Ông Mai Đức Cường	*1.359.433.456*	-	*1.359.433.456*	-
Ông Phạm Phú Quảng	*1.853.570.008*	-	*1.853.570.008*	-
Ông Tuấn - Xí nghiệp xây lắp số 7	*563.104.386*		*557.704.386*	
Các đối tượng khác	*3.719.280.992*	-	*2.943.065.344*	-
Dư nợ khoản phải trả khác	17.098.777	-	-	-
Công ty CP Thương mại xây dựng 379	*17.098.777*	-	-	-
Cộng	**66.462.181.726**	**-**	**71.153.235.917**	**-**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Tổng giá trị các khoản thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	9.235.875.849	-	8.480.208.384	-
Công ty TNHH Phú Nguyên Hải & Công ty CP Xây dựng Trường Sơn	*1.750.919.600*	-	*1.750.919.600*	-
BQL Dự án cầu đường Thanh Hoá	*1.733.000.000*	-	*1.733.000.000*	-
Công ty Xi măng Lào Cai	*1.101.490.054*	-	*1.101.490.054*	-
Các đối tượng khác	*4.650.466.195*	-	*3.894.798.730*	-
Phải thu khác	24.321.862.648	-	20.216.054.532	-
Xí nghiệp Xây lắp số 1 cũ	*5.897.910.812*	-	*5.897.910.812*	-
Nguyễn Hữu Thế	*5.603.157.813*	-	*5.603.157.813*	-
Phạm Phú Quảng	*6.200.285.529*	-	*6.200.285.529*	-
Các đối tượng khác	*6.620.508.494*	-	*2.514.700.378*	-
Cộng	**33.557.738.497**	**-**	**28.696.262.916**	**-**

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	1.199.556.250	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	145.848.232.439	-	86.753.314.359	-
Hàng hoá	-	-	-	-
Cộng	**145.848.232.439**	**-**	**87.952.870.609**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí sản xuất dở dang của Dự án Ba Hàng B, Dự án 129D Trương Định, hạ tầng kỹ thuật xung quanh kho lạnh mát Bình Điền, tòa nhà văn phòng kiêm xưởng sản xuất và kho chứa hàng Phúc Hưng, cấp điện chiếu sáng khu B,C đường Lê Quý Đôn, ...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Đơn vị tính: VND

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư ngày 01/01/2016	14.375.237.236	11.571.518.754	5.452.933.788	63.766.666	**31.463.456.444**
Mua trong năm	-	512.727.272	-	-	**512.727.272**
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.415.024.909)	-	-	**(5.415.024.909)**
Số dư ngày 31/12/2016	14.375.237.236	6.669.221.117	5.452.933.788	63.766.666	**26.561.158.807**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2016	1.732.730.371	7.649.211.386	3.395.939.550	63.766.666	**12.841.647.973**
Khấu hao trong năm	305.449.808	985.022.385	610.795.368	-	**1.901.267.561**
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.466.894.719)	-	-	**(4.466.894.719)**
Số dư ngày 31/12/2016	2.038.180.179	4.167.339.052	4.006.734.918	63.766.666	**10.276.020.815**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2016	**12.642.506.865**	**3.922.307.368**	**2.056.994.238**	-	**18.621.808.471**
Tại ngày 31/12/2016	**12.337.057.057**	**2.501.882.065**	**1.446.198.870**	-	**16.285.137.992**

- Nguyên giá của TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.753.266.141 VND.

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 15.500.596.970 VND

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

9. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Giá trị quyền sử dụng đất	Lợi thế kinh doanh	Lợi thế vị trí địa lý	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
Số dư ngày 01/01/2016	4.371.208.364	187.664.979	2.419.232.537	**6.978.105.880**
Mua trong năm	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2016	4.371.208.364	187.664.979	2.419.232.537	**6.978.105.880**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư ngày 01/01/2016	-	106.830.086	1.162.545.109	**1.269.375.195**
Khấu hao trong năm	-	9.383.249	120.961.627	**130.344.876**
Số dư ngày 31/12/2016	-	116.213.335	1.283.506.736	**1.399.720.071**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2016	**4.371.208.364**	**80.834.893**	**1.256.687.428**	**5.708.730.685**
Tại ngày 31/12/2016	**4.371.208.364**	**71.451.644**	**1.135.725.801**	**5.578.385.809**

- Nguyên giá của TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 0 VND.

- Nguyên giá của TSCĐ cầm cố, ký quỹ cho các khoản vay là 0 VND.

10. Chi phí trả trước

		31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a)	*Ngắn hạn*	*40.303.247*	-
	Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	40.303.247	-
b)	*Dài hạn*	*2.505.823.499*	*582.605.204*
	Chi phí quản lý doanh nghiệp chờ phân bổ	288.184.488	288.184.488
	Giàn giáo cốt pha chờ phân bổ	1.292.395.766	210.031.100
	Thuế TNDN tạm nộp 1% của khoản thu tiền bán căn hộ	775.307.009	27.430.069
	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng vận thăng lồng	83.746.250	-
	Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	66.189.986	56.959.547
	Cộng	**2.546.126.746**	**582.605.204**

11. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sông Đà Việt Đức	1.048.694.101	1.048.694.101	1.803.017.502	1.803.017.502
Công ty TNHH Thương mại Tâm Phát	2.122.241.632	2.122.241.632	2.858.383.466	2.858.383.466
Công ty TNHH Xây dựng công trình Thái Bình Dương	752.593.027	752.593.027	2.166.470.304	2.166.470.304

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công ty CP Xây dựng & Thương mại Nhật Anh	1.340.518.593	1.340.518.593	-	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ bất động sản Thuận Phát	993.046.737	993.046.737	-	-
Công ty CP Xây dựng & Sản xuất bê tông thương phẩm 89	1.158.927.000	1.158.927.000	-	-
Các đối tượng khác	14.015.958.844	14.015.958.844	29.959.160.430	29.959.160.430
Cộng	**21.431.979.934**	**21.431.979.934**	**36.787.031.702**	**36.787.031.702**

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn		
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera	-	3.451.984.000
BQL Dự án đầu tư và Xây dựng SATRA	2.709.215.722	2.709.215.722
Trường ĐH Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh	1.411.413.072	1.411.413.072
BQL Dự án quận Hoàn Kiếm	2.055.743.000	-
Sở Nội vụ Sơn La	8.851.567.700	-
Cục Dự trữ nhà nước khu vực Hoàng Liên Sơn	4.977.000.000	-
Các đối tượng khác	2.173.145.710	2.738.325.903
Cộng	**22.178.085.204**	**10.310.938.697**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2016
Phải nộp				
Thuế GTGT hàng nội địa	105.076.000	2.979.628.377	2.225.517.797	859.186.580
Thuế TNDN	302.154.890	1.185.676.200	713.404.271	774.426.819
Thuế thu nhập cá nhân	24.246.146	173.902.382	179.765.912	18.382.616
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	26.183.640	793.608.602	819.792.242	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	**457.660.676**	**5.135.815.561**	**3.941.480.222**	**1.651.996.015**

14. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	*115.256.095*	*118.580.891*
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	115.256.095	118.580.891
b) Dài hạn	*70.969.924.554*	*2.607.187.835*
Doanh thu nhận trước về bán căn hộ chung cư	70.969.924.554	2.607.187.835
Cộng	**71.085.180.649**	**2.725.768.726**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

15. Phải trả khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	112.394.980	137.871.334
Bảo hiểm xã hội	97.533.800	82.719.476
Bảo hiểm y tế	16.880.850	8.237.802
Bảo hiểm thất nghiệp	7.502.600	12.697.130
Các khoản phải trả phải nộp khác	16.444.929.353	16.071.911.141
Phí bảo trì Dự án Ba Hàng A	-	*4.915.626.177*
Quỹ 20% Dự án 3 Hàng A	*5.208.781.461*	*8.816.955.119*
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội	*229.104.000*	*2.061.936.000*
Tiền đặt cọc căn hộ Dự án 129D Trương Định	*10.388.947.200*	-
Các đối tượng khác	*618.096.692*	*277.393.845*
Dư có Tài khoản 1388	-	347.578
Ông Đức - Xí nghiệp XL số 1	-	*347.578*
Dư có Tài khoản 1413 (*)	9.828.626.328	15.568.906.763
Ông Cường - Xí nghiệp XL số 3	*4.158.110.144*	*8.430.053.885*
Trung tâm Phát triển Công nghệ Xây dựng	*2.947.135.291*	*3.986.878.008*
Ông Huy - Xí nghiệp XL số 6	*2.088.039.867*	*2.088.039.867*
Ông Doanh - Xí nghiệp XL số 5	*16.621.455*	*445.214.310*
Các đối tượng khác	*618.719.571*	*618.720.693*
Cộng	**26.507.867.911**	**31.882.691.224**

(*) Tài khoản 1413 theo dõi khoản số tiền phải trả về chi phí thi công trình cho các xí nghiệp

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

16. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		Trong kỳ		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (1)	14.279.227.978	14.279.227.978	27.341.887.242	42.672.663.461	29.610.004.197	29.610.004.197
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Hà Nội (2)	37.702.156.312	37.702.156.312	37.399.565.824	14.575.741.513	14.878.332.001	14.878.332.001
Vay cá nhân (3)	13.724.394.461	13.724.394.461	6.481.412.941	7.297.643.577	14.540.625.097	14.540.625.097
Đào Trương Tuấn	*700.000.000*	*700.000.000*	-	-	*700.000.000*	*700.000.000*
Đặng Thị Kim Anh	*2.523.885.632*	*2.523.885.632*	*249.032.131*	-	*2.274.853.501*	*2.274.853.501*
Bùi Thị Hương	-	-	-	*200.000.000*	*200.000.000*	*200.000.000*
Nguyễn Thị Phương Hà	*6.600.508.829*	*6.600.508.829*	*2.121.452.042*	*3.536.714.809*	*8.015.771.596*	*8.015.771.596*
Trần Quốc Việt	*1.350.000.000*	*1.350.000.000*	*3.188.404.110*	*2.538.404.110*	*700.000.000*	*700.000.000*
Nguyễn Thị Vân	-	-		*100.000.000*	*100.000.000*	*100.000.000*
Nguyễn Anh Linh	*550.000.000*	*550.000.000*	*922.524.658*	*922.524.658*	*550.000.000*	*550.000.000*
Nguyễn Đức Trường Giang	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*	-	-	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Tổng cộng	**65.705.778.751**	**65.705.778.751**	**71.222.866.007**	**64.546.048.551**	**59.028.961.295**	**59.028.961.295**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/134688/HĐTD ngày 30/5/2016. Hạn mức vay ngắn hạn tối đa 35.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến 30/4/2017, mục đích vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C thời hạn vay/ bảo lãnh/ thời hạn L/C theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, lãi suất vay theo thông báo lãi suất của Ngân hàng theo từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo tiền vay là các máy móc, thiết bị bao gồm Cần trục tháp Zoomlion TC5613A-8, xe xúc đào bánh lốp CATERRPILLAR, Cần trục tháp SCMC5015; tầng 1 tòa nhà N01 và N02 Dự án Ba hàng A, Lĩnh Nam, Hoàng Mai, các phương tiện vận tải bao gồm Ô tô BMV-BKS 29A-300.33, Ô tô Toyota Camry, BKS 29S-6425, Ô tô Toyota Fortuner BKS 30S-9193;Vận thang lồng model VPV 100, Tài sản trên đất tại số 13 ngõ Yên Thế, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, Hà Nội và các quyền sử dụng đất của bên thứ 3.

(2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0453/15/HĐTDNH-DN/009 ngày 13/8/2015 và phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 30/12/2016 sửa đổi thời hạn cho vay đến 30/6/2017, hạn mức cho vay 100 tỷ đồng, mục đích vay vốn để thực hiện dự án Khu nhà ở để bán 129D Trương Định và được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, lãi suất theo khế ước nhận nợ từng lần. Tài sản đảm bảo: tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là Khu nhà ở cao tầng thuộc Dự án 129D Trương Định, quyền sử dụng đất Khu nhà ở cao tầng thuộc Dự án 129D Trương Định của bên thứ 3 là Công ty CP Đồng Tháp.

(3) Khoản vay ngắn hạn các cá nhân theo nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 18/08/2014 về việc huy động nguồn lực tài chính thực hiện dự án xây dựng nhà ở để bán tại ngõ 296 đường Lĩnh Nam, Hoàng Mai, Hà Nội (dự án Ba hàng B) và Nghị quyết số 12A/NQ-HĐQT ngày 17/8/2015 về việc huy động nguồn lực tài chính thực hiện dự án xây dựng khu chung cư cao tầng thuộc dự án khu nhà ở để bán 129D Trương Định, Hai Bà Trưng, Hà Nội, thời gian vay 1 năm. lãi suất 10,5%/năm, thanh toán lãi suất 3 tháng/lần.

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày 01/01/2015	**39.044.900.000**	**34.329.347.569**	**638.913.114**	**74.013.160.683**
Lãi trong năm	-	-	831.492.727	**831.492.727**
Tăng khác	-	-	402.963.207	**402.963.207**
Phân phối lợi nhuận trong năm	-	-	(638.913.114)	**(638.913.114)**
Giảm khác	-	-	(385.297.740)	**(385.297.740)**
Số dư ngày 01/01/2016	**39.044.900.000**	**34.329.347.569**	**849.158.194**	**74.223.405.763**
Lãi trong kỳ	-	-	1.076.738.867	**1.076.738.867**
Phân phối lợi nhuận trong năm	-	-	(849.158.194)	**(849.158.194)**
Số dư ngày 31/12/2016	**39.044.900.000**	**34.329.347.569**	**1.076.738.867**	**74.450.986.436**

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội	15.273.600.000	15.273.600.000
Vốn góp của các đối tượng khác	23.771.300.000	23.771.300.000
Cộng	**39.044.900.000**	**39.044.900.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	39.044.900.000	39.044.900.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	39.044.900.000	39.044.900.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**585.673.500**	-

17.4 Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.904.490	3.904.490
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng	3.904.490	3.904.490
Cổ phiếu phổ thông	*3.904.490*	*3.904.490*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.904.490	3.904.490
Cổ phiếu phổ thông	*3.904.490*	*3.904.490*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

17.5 Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

+ Cổ tức đã công bố trên Cổ phiếu phổ thông: không có

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không có

17.6 Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2016	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2016
Quỹ đầu tư phát triển	19.025.563.584	84.915.819	-	19.110.479.403
Cộng	**19.025.563.584**	**84.915.819**	**-**	**19.110.479.403**

***) Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập bằng 10% từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

18. Nguồn kinh phí

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Nguồn kinh phí	1.422.385	1.422.385
Cộng	**1.422.385**	**1.422.385**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2016	01/01/2016
Ngoại tệ các loại	-	*58,90*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (USD)	-	58,90
Cộng	**-**	**58,90**

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu		
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	15.458.769.810	16.304.250.001
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.490.339.555	2.873.530.809
Doanh thu hợp đồng xây dựng	65.850.845.673	58.310.825.216
Cộng	**84.799.955.038**	**77.488.606.026**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	13.851.999.689	14.031.523.788
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.842.542.933	2.889.043.847
Giá vốn hoạt động xây lắp	60.330.709.992	55.828.824.291
Cộng	**77.025.252.614**	**72.749.391.926**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	81.013.904	13.773.107
Lãi cho vay	-	376.070.051
Cộng	**81.013.904**	**389.843.158**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	2.211.799.038	1.428.046.633
Chi phí tài chính khác	-	337.601
Cộng	**2.211.799.038**	**1.428.384.234**

5. Thu nhập khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu từ vi phạm hợp đồng	-	5.000.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	142.778.901	-
Thu nhập khác	320.703.289	-
Cộng	**463.482.190**	**5.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

6. Chi phí khác

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	214.208.255	5.277.377
Chi phí khác	11.506.634	-
Cộng	**225.714.889**	**5.277.377**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	2.157.719.204	1.578.928.355
Chi phí đồ dùng văn phòng	48.999.720	17.363.149
Chi phí khấu hao tài sản cố định	764.433.459	481.172.499
Thuế, phí và lệ phí	409.281.002	37.720.916
Chi phí dịch vụ mua ngoài	334.553.855	147.528.110
Chi phí khác bằng tiền	690.466.016	221.168.724
Cộng	**4.405.453.256**	**2.483.881.753**

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	66.468.966.368	52.804.706.358
Chi phí nhân công	39.752.236.177	28.066.416.164
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.031.612.437	2.215.493.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.071.949.421	2.440.552.664
Chi phí khác bằng tiền	88.325.624.586	61.523.283.682
Cộng	**202.650.388.989**	**147.050.452.756**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng thu nhập phát sinh	69.885.681.322	61.579.199.183
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	*69.885.681.322*	*61.579.199.183*
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh	70.016.220.108	62.107.504.125
Trong đó:		
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	*69.494.989.103*	*61.795.203.998*
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	*521.231.005*	*312.300.127*

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	390.692.219	(216.004.815)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	78.138.444	-
Hoạt động kinh doanh Bất động sản		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	15.458.769.810	16.304.250.001
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	13.851.999.689	14.031.523.788
Phân bổ chi phí quản lý vào hoạt động kinh doanh Bất động sản	-	522.630.000
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.606.770.121	1.750.096.213
Kết chuyển lỗ cho hoạt động kinh doanh thông thường	-	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.606.770.121	1.750.096.213
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	321.354.024	385.021.167
Tổng chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	***399.492.468***	***385.021.167***

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.076.738.867	831.492.727
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.076.738.867	831.492.727
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.904.490	3.904.490
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	275,77	212,96

(*) Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu nêu trên chưa được Công ty loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm:	**71.222.866.007**	**59.628.199.578**
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	71.222.866.007	59.628.199.578
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:	**64.546.048.551**	**22.070.484.240**
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	64.546.048.551	22.070.484.240

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá 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 31/12/2016

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Thu nhập của Ban Giám đốc

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lương	1.021.560.000	574.654.190
Cộng	**1.021.560.000**	**574.654.190**

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thu Hường	Nguyễn Thị Phương Hà	Trần Quốc Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI 22 - M.S.D.N: 0100108955 - C.T.C.P - Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI